

FONCIÈRE RÉMUSAT  
*votre* SCPI *de* commerces



Rapport *annuel*

2016

# Somma



# ire

---

|   |                |
|---|----------------|
| Mot du Directeur Général -                                      | <b>Page 4</b>  |
| Trajectoire de votre SCPI -                                     | <b>Page 6</b>  |
| VOISIN, votre SCPI & Vous -                                     | <b>Page 8</b>  |
| Patrimoine de votre SCPI -                                      | <b>Page 10</b> |
| Dans les coulisses -  | <b>Page 12</b> |
| Chiffres significatifs -  | <b>Page 17</b> |
| Évolution du capital et marché des parts -                      | <b>Page 18</b> |
| Investissements -   | <b>Page 19</b> |
| Arbitrages -  | <b>Page 20</b> |
| Composition du patrimoine -                                     | <b>Page 20</b> |
| Gestion locative et immobilière -                               | <b>Page 21</b> |
| Résultats financiers -  | <b>Page 22</b> |
| Valeurs de la Société -   | <b>Page 24</b> |
| Fiscalité -   | <b>Page 24</b> |
| Perspectives -  | <b>Page 25</b> |
| État du patrimoine -  | <b>Page 26</b> |
| Tableau d'analyse de la variation<br>des capitaux propres -     | <b>Page 27</b> |
| Compte de résultat de l'exercice -                              | <b>Page 28</b> |
| Actif immobilier -  | <b>Page 30</b> |
| Annexe aux comptes annuels -                                    | <b>Page 34</b> |
| Rapport du Conseil de Surveillance -                            | <b>Page 38</b> |
| Rapport du Commissaire aux Comptes<br>sur les comptes annuels - | <b>Page 39</b> |
| Rapport spécial du Commissaire<br>aux Comptes -                 | <b>Page 40</b> |
| Assemblée Générale du 8 juin 2017 -                             | <b>Page 41</b> |
| Gouvernance de VOISIN -   | <b>Page 50</b> |



“

*Votre SCPI  
se place au 10<sup>ème</sup>  
rang avec un taux  
de distribution  
sur valeur  
de marché 2016  
de 5,38%.*

”



**JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE**  
Directeur Général de VOISIN

Cet engouement pour les SCPI ne doit pas nous faire perdre de vue la prudence et la vigilance nécessaires pour préserver la résistance de FONCIERE REMUSAT sur le long terme. Pour préserver la qualité d'un patrimoine immobilier, il importe de l'adapter aux évolutions techniques, environnementales et réglementaires tout en optimisant sa diversification locative. VOISIN a toujours agi et continuera à œuvrer en ce sens, afin de pérenniser les revenus et les valeurs d'immeuble.

Privilégiant la continuité des performances sur le long terme, votre SCPI est parvenue à se hisser cette année encore parmi les SCPI les plus rentables du marché.

Selon les chiffres publiés par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, elle se classe au 10<sup>ème</sup> rang en matière de taux de distribution sur valeur de marché. Ainsi le dividende sur le prix moyen de la part en 2016 s'établit à 5,38%, alors que le taux de rendement moyen des SCPI est de 4,63%.

FONCIERE REMUSAT a fait face à ce marché en maintenant un taux d'occupation élevé de 90,65 % au

# Une année 2016 globalement positive pour FONCIÈRE RÉMUSAT

LE BILAN de cette année écoulée est positif pour votre SCPI par rapport à un environnement économique atone qui montre néanmoins quelques signes d'améliorations. Dans ce contexte de croissance faible, les SCPI recueillent à nouveau l'adhésion de nombreux épargnants attirés par des rendements nettement supérieurs aux autres placements.

31/12/2016. Cependant, le plus important locataire du patrimoine, la société Latécoère a quitté un bâtiment de plus de 5 000 m<sup>2</sup> le 31 octobre dernier. Une négociation engagée pour la vente de cet actif n'a pu aboutir mais VOISIN met en œuvre toutes les actions nécessaires à la résolution de ce problème en 2017.

Le résultat est en augmentation de 7,83% par rapport à 2015 et s'établit à 57,83 € par part. Cette hausse du résultat est due à des renouvellements de baux à la baisse qui ont été reportés. Par prudence, après deux années de distribution supérieure au résultat, il a été décidé de procéder au paiement d'un dividende de 54,48 € par part inférieur au résultat. Cette décision permet de conserver un report à nouveau conséquent au 31/12/2016 notamment afin de faire face aux conséquences de l'application du nouveau plan comptable avec la disparition de la provision pour grosses réparations au profit d'une provision pour gros entretien.

Les valeurs de votre patrimoine demeurant stables par rapport à 2015.

Nous avons souhaité lancer une nouvelle augmentation de capital mesurée afin de permettre la modernisation du patrimoine et le renforcement de la mutualisation locative. Cette opération porte sur la création de 11 680 parts nouvelles représentant 11 796 800 €. A fin février 2017, son succès est avéré puisque plus de 6,5 M€ ont été collectés. Des fonds qui ont d'ores et déjà permis la réalisation d'investissement pour un montant de 6,8 M€. Le rendement net de ces investissements s'établissant à 7,07%.

Pour cette année, les objectifs de votre société de gestion en accord avec le conseil de surveillance sera de céder les actifs générant une performance inférieure au rendement moyen recherché, et en priorité l'actif libéré par la société Latécoère, le remboursement des emprunts court terme arrivant à expiration fin 2017 et la sélectivité des investissements.

# FONCIÈRE RÉMUSAT

## bénéficie de son augmentat

FONCIERE REMUSAT bénéficie des effets positifs de l'augmentation de capital initiée en septembre 2016. Cette dernière lui permet de saisir les opportunités d'investissement identifiées sur le marché, et de renforcer sa mutualisation.  
Une opération bien accueillie et doublée d'investissements en parfaite adéquation.

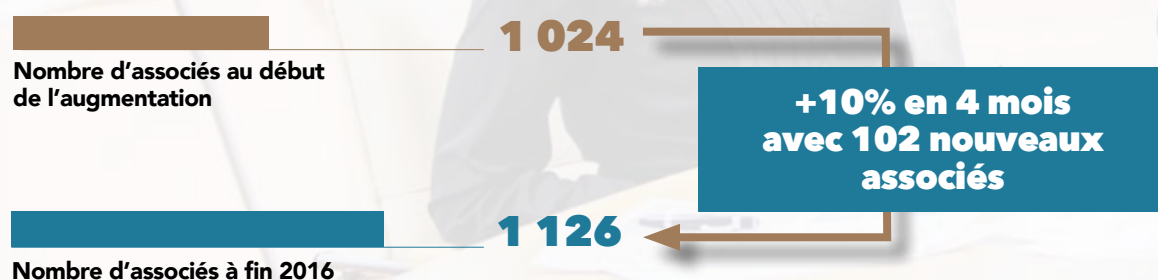
### UNE AUGMENTATION DE CAPITAL BIEN ACCUEILLIE

COUVERTURE DE L'AUGMENTATION  
DE CAPITAL (EN €)



Les souscriptions enregistrées à fin 2016 représentaient 44% du montant total de l'augmentation de capital, signe de l'intérêt des épargnants et des professionnels du patrimoine pour FONCIERE REMUSAT

### NOMBRE DE NOUVEAUX ASSOCIÉS

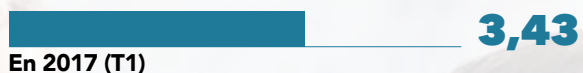
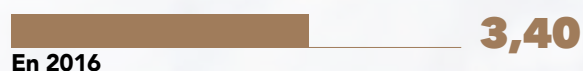


Autre indicateur de l'accueil favorable réservé par le marché à cette augmentation de capital, le nombre d'associés de FONCIERE REMUSAT a augmenté de 10% sur 4 mois (les associés historiques ayant bénéficié d'une période d'exclusivité d'un mois)

# ion de capital

## DES ACQUISITIONS EN ADÉQUATION

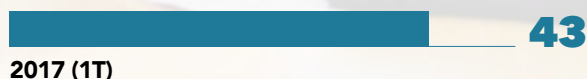
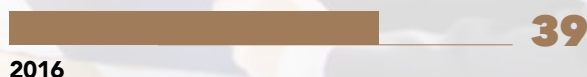
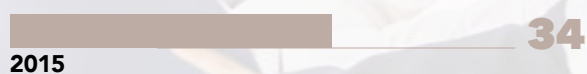
ACQUISITIONS (EN M €)



Avec 6,8 millions d'euros investis sur la fin 2016 et le premier trimestre 2017, FONCIERE REMUSAT bénéficie immédiatement des effets de l'augmentation de capital

## UNE MUTUALISATION ACCRUE

NOMBRE D'ACTIFS DETENUS



Une augmentation de capital qui permet à FONCIERE REMUSAT de mieux mutualiser son patrimoine, en passant de 34 à 43 actifs, tout en investissant à des niveaux de rendement satisfaisants (7,07% de rendement net moyen)

## Des résultats au rendez-vous

(CHIFFRES AU 31 DÉCEMBRE 2016)

**DVM 5,38%**

MOYENNE DU MARCHÉ : 4,63%

**7,07%**

LE RENDEMENT NET DES ACQUISITIONS  
(2016 ET 1T 2017)

**112 JOURS**

LE REPORT À NOUVEAU  
EN JOURS DE DISTRIBUTION

**90,65% DE TOF**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

**9,78%**

**D'ENDETTEMENT**

LES EMPRUNTS RAPPORTES  
A LA VALEUR VENALE DU PATRIMOINE



**ALEXANDRE CLAUDET**  
Directeur Général Adjoint

# VOISIN vous apporte des nouveaux services

VOISIN œuvre pour apporter une qualité de service optimale à ses clients et partenaires. En 2016, nos efforts portèrent sur l'amélioration de notre communication. En 2017, ils porteront sur la digitalisation.

Ce rapport annuel est la première occasion pour moi de mesurer le travail accompli depuis un an pour renforcer notre communication réglementaire. Un travail mené avec un objectif directeur : apporter des informations plus claires et riches à nos clients et partenaires.

Les deux illustrations les plus manifestes en sont les bulletins trimestriels et les rapports annuels, entièrement repensés sur le fond et la forme. Nous espérons que ces évolutions auront répondu à vos attentes. Et de vous assurer que nous continuerons dans cette voie.

Cette exigence d'amélioration continue vient conforter une force qui nous est unanimement reconnue : la qualité de service apportée par notre Service Clients, que je tiens ici à saluer.

En 2017, ces efforts se déclineront également sur le plan numérique, sujet qui occupe tous les esprits. Nous abordons cette transformation avec la conviction

que la digitalisation est un vecteur fort d'amélioration de la qualité de service. Chantier qui s'inscrit dans la durée, celui-ci se concrétisera étape par étape avec la volonté d'avancer rapidement sur des priorités claires. Pour 2017, elles sont de trois ordres :

- 1) lancer un Extranet, pour que vous consultiez votre compte facilement,
- 2) refondre notre site Internet pour une meilleure information,
- 3) réunir les conditions pour permettre à ceux qui le souhaitent de recevoir leur documentation périodique de façon dématérialisée (sous réserve des aménagements réglementaires).

Dans cette perspective, nous sommes pleinement à l'écoute de vos attentes.



# 2016

## Une communication repensée



### DES NOUVEAUX BULLETINS TRIMESTRIELS

- Une première page avec un édito pour vous éclairer sur les évolutions de votre SCPI et du marché.
- Une mise en page et une identité complètement revues, pour faciliter et rendre plus agréable la lecture.
- Des informations détaillées et des photos des dernières acquisitions.

### UN NOUVEAU RAPPORT ANNUEL

- Une nouvelle section pour illustrer la trajectoire de votre SCPI et apporter des informations supplémentaires à travers des rubriques dédiées.
- Une mise en page et une identité complètement revues, pour faciliter et rendre plus agréable la lecture.
- Des informations détaillées et des photos des acquisitions de l'année.



# 2017

## Objectif numérique

### LANCEMENT D'UN EXTRANET (DATE PRÉVUE : ÉTÉ 2017)

Cet outil vous permettra d'accéder à votre compte et de consulter les informations relatives à la valeur de votre patrimoine. Cet espace sera également le lieu pour suivre le traitement de vos différents ordres, ou retrouver les bordereaux de distribution ou fiscaux. Il a vocation à devenir le lien privilégié entre VOISIN et vous.



### PRÉPARATION À LA DÉMATÉRIALISATION DES ÉCHANGES

Pour celles et ceux d'entre vous qui le souhaitent, la réglementation évolue de façon à donner la possibilité de dématérialiser un certain nombre d'actes. Citons notamment l'envoi des documents périodiques, voire à terme le recueil des votes aux Assemblées Générales, ou les souscriptions. Nous suivons de près ces évolutions et travaillons à réunir les conditions pour vous proposer ces services en temps voulu. Précisons tout de suite que le passage à la dématérialisation se fera à condition de recueillir votre accord express.

### REFONTE DE NOTRE SITE INTERNET (DATE PRÉVUE : FIN 2017 – DÉBUT 2018)

Cette nouvelle version permettra de mieux répondre à vos attentes. L'expérience utilisateur sera pensée pour faciliter l'accès aux informations-clés. Enfin, elle contribuera à la notoriété des SCPI, pour renforcer leur positionnement.

# FONCIERE REMUSAT

## étend et diversifie son patrimoine

FONCIERE REMUSAT a acquis 5 actifs en 2016 et 4 autres sur le premier trimestre 2017. Des investissements qui génèrent un rendement moyen de 7,07% et renforcent la mutualisation, de par la variété des locaux commerciaux, des locataires, et la répartition géographique.

## 2016

### 5 actifs pour 3,4 M€

#### FRANCE ENTIERE - ACQUIS EN NOVEMBRE 2016 - COMMERCES

Le portefeuille se compose de cinq commerces sur cinq départements. Dont quatre sont loués à un groupe spécialiste de l'équipement de la personne à travers ses enseignes nationales :

- Une boutique (86 m<sup>2</sup> + réserves) en pied d'immeuble en centre-ville (Figeac, 46)
- Une boutique (83 m<sup>2</sup> + réserves) en pied d'immeuble en centre-ville (Narbonne, 11)
- Un magasin (947 m<sup>2</sup> de surface de vente, détenue à 50%) à Dole Choisey (39) avec un bail de 6 ans ferme
- Un magasin (1 172 m<sup>2</sup> de surface de vente, détenue à 50%) à Chambly (60) avec un bail de 6 ans ferme

Ces quatre actifs sont loués aux enseignes du groupe Eram qui affiche un CA 2015 supérieur à 1,5 Mds € et possède 1 500 points de vente.

Le dernier actif est une boutique (36m<sup>2</sup>) en pied d'immeuble en centre-ville à Vincennes (94), louée à Orange. Prix d'acquisition acte en mains de 3 403 451 € pour un rendement de 7,28%.

Ce portefeuille dispose d'une forte mutualisation à travers l'acquisition d'actifs de petites tailles unitaires, avec des locataires et des emplacements diversifiés.

*Précisons que trois actifs ont été acquis en indivision à 50/50 avec la SCPI EPARGNE PIERRE (le prix indiqué correspond au prix payé par FONCIERE REMUSAT pour sa part).*



# 1<sup>er</sup> trimestre 2017

## 4 actifs pour 3,4 M€

### NANCY (LAXOU) - ACQUIS EN MARS 2017 - COMMERCE

Un actif situé à Laxou (agglomération nancéenne), qui accueille l'enseigne nationale Jardiland. Spécialiste de l'univers du jardin, de l'animal de compagnie et de l'art de vivre, l'enseigne, qui compte un total de 193 magasins, est le 1<sup>er</sup> réseau succursaliste de jardinerie en France avec 100 points de vente et la première chaîne d'animalerie en nombre de magasins. Différents magasins sont en activité depuis 20 ans, au sein d'une zone commerciale dynamique, avec un bail ferme courant jusqu'à 2029.

Prix d'acquisition acte en mains de 14 M€ pour un rendement de 7% environ.



### NICE (06) - ACQUIS EN FÉVRIER 2017 COMMERCE

Acquisition d'une pharmacie (159 m<sup>2</sup>), un restaurant « Green sur mesure » (91 m<sup>2</sup>) et un Casino shop (315 m<sup>2</sup>)

L'ensemble est implanté au sein de l'éco-quartier « Nice-Méridia » qui accueille des commerces, des logements ainsi que des bureaux sur 24 hectares (1<sup>er</sup> secteur) et à terme sur 200 hectares. Données clés : 2 500 logements à terme, 5 000 emplois prévus à terme sur le 1<sup>er</sup> secteur, 3 000 à 4 000 étudiants, Tramway dès 2017.

Prix d'acquisition acte en mains de 2 M€ pour un rendement de 6,74%. Cet actif contribue à la diversification du patrimoine, tout en générant une rentabilité satisfaisante au regard des objectifs de distribution, ainsi que de sécurisation des revenus (baux jusqu'à août 2022).

# Une entreprise, plusieurs métiers

Une société de gestion comme **VOISIN** se doit de réunir plusieurs métiers pour remplir la mission confiée par ses clients. A travers les courtes interviews qui suivent, nous vous invitons à découvrir trois de ces métiers.

## **Pouvez-vous nous décrire la mission de votre service ?**

Notre mission est vaste et variée. En amont, nous traitons les souscriptions des clients, ce qui demande notamment de vérifier la complétude et l'exactitude des informations fournies. Puis tout au long de la vie de leur investissement, nous assurons la gestion courante des comptes de nos 6 500 clients. Cela consiste à distribuer les revenus trimestriels, à envoyer les informations fiscales, et à organiser les Assemblées Générales. En aval, nous assurons aussi le suivi du marché secondaire et suivons les requêtes spécifiques de nos clients. Etalées sur une durée d'investissement de dix ans au moins, ce sont autant d'actions que nous réalisons pour leur apporter satisfaction et entretenir une relation de confiance.

## **Comment votre action contribue-t-elle à la réussite des SCPI gérées par VOISIN ?**

Recevoir l'épargne d'un particulier ou d'une entreprise est une affaire importante. A plus forte raison en matière de SCPI, où nos clients et nos partenaires nous la confient pour un temps long, le plus souvent pour plusieurs décennies. Outre l'évidente attente de performance et de régularité des revenus, nos clients attendent diligence et réactivité dans la gestion courante de leur compte et le traitement de leurs requêtes spécifiques. Ces dernières revêtent un caractère particulièrement important dans la mesure où une multitude de situations peuvent se présenter, souvent liées à des étapes clés de leur vie. Conscients de ces enjeux, la satisfaction de nos clients est au cœur de nos préoccupations.



“  
*Recevoir  
l'épargne d'un  
particulier ou  
d'une entreprise  
est une affaire  
importante.*  
”

## *Deux questions à*

**RACHÈLE KRUMM**

Responsable du Service Clients

## Deux questions à

**MURIELLE MICHON**

Responsable de la Gestion Locative

### Pouvez-vous nous décrire la mission de votre service ?

Notre mission est de faire en sorte que les immeubles apportent les meilleurs revenus possibles aux associés des SCPI. Nous cherchons donc tout particulièrement à maximiser le taux d'occupation du patrimoine.

Dans cet esprit, nous entretenons des liens étroits avec nos locataires, afin de connaître leurs intentions. Cela est particulièrement crucial pour anticiper tout mouvement et aborder les renégociations ou relocations régulières. Mais s'il convient d'assurer le remplissage du parc, encore faut-il le faire au bon prix. Nous surveillons donc le marché au plus près.

Une dernière partie de notre travail porte sur les décisions d'arbitrage : est-il temps de vendre tel actif ? Avons-nous intérêt à rénover celui-ci pour le relouer plus cher ensuite ? Le tout en croisant une analyse par actif et une analyse au niveau de la SCPI. Toutes ces dimensions rendent le métier passionnant.

### Comment votre action contribue-t-elle à la réussite des SCPI gérées par VOISIN ?

Aux côtés des équipes qui investissent, et qui ont la responsabilité de « bien acheter », la Gestion Locative est essentielle pour valoriser le patrimoine dans la durée. En effet les SCPI sont par essence des investisseurs de long terme.



“

*En SCPI  
il convient de ne  
jamais perdre  
de vue le  
I d'immobilier.*

”



“

*la gestion locative  
est essentielle  
pour valoriser le  
patrimoine dans  
la durée.*

”

### Pouvez-vous nous décrire la mission de votre service ?

Une première partie de ma mission consiste à assurer le suivi technique de notre patrimoine, directement ou en recourant à des prestataires. Cela englobe l'entretien régulier des actifs et les services aux locataires. La seconde partie de mon travail consiste à évaluer la qualité du bâti au moment d'un investissement ou d'une décision d'arbitrage, pour estimer les possibilités d'aménagement, et le rapport gains/ coûts.

### Comment votre action contribue-t-elle à la réussite des SCPI gérées par VOISIN ?

La gestion technique du patrimoine est une des caractéristiques qui différencie une société de gestion de SCPI des autres.

En effet, la capacité à « faire vivre » un actif et à le faire évoluer est un des leviers à disposition de VOISIN pour créer de la valeur. Car en SCPI, nous sommes convaincus qu'il convient de ne jamais perdre de vue le « I » d'immobilier.

## Deux questions à

**PASCAL BOUTHORS**

Responsable technique

# Somma



# ire

---

|   |           |
|---|-----------|
| Chiffres significatifs  | - Page 17 |
| Évolution du capital et marché des parts                      | - Page 18 |
| Investissements   | - Page 19 |
| Arbitrages  | - Page 20 |
| Composition du patrimoine                                     | - Page 20 |
| Gestion locative et immobilière                               | - Page 21 |
| Résultats financiers  | - Page 22 |
| Valeurs de la Société   | - Page 24 |
| Fiscalité   | - Page 24 |
| Perspectives  | - Page 25 |
| État du patrimoine  | - Page 26 |
| Tableau d'analyse de la variation<br>des capitaux propres     | - Page 27 |
| Compte de résultat de l'exercice                              | - Page 28 |
| Actif immobilier  | - Page 30 |
| Annexe aux comptes annuels                                    | - Page 34 |
| Rapport du Conseil de Surveillance                            | - Page 38 |
| Rapport du Commissaire aux Comptes<br>sur les comptes annuels | - Page 39 |
| Rapport spécial du Commissaire<br>aux Comptes                 | - Page 40 |
| Assemblée Générale du 8 juin 2017                             | - Page 41 |
| Gouvernance de VOISIN   | - Page 50 |



# Glossaire

## **VALEUR VÉNALE (OU D'EXPERTISE)**

La valeur vénale correspond à la valeur des immeubles estimée par un expert externe en évaluation

## **VALEUR DE RÉALISATION**

Elle est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation, la valeur des autres actifs diminuée des dettes

## **VALEUR DE RECONSTITUTION**

Elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion)

**> POUR EN SAVOIR PLUS,  
CONSULTEZ NOTRE SITE INTERNET  
[WWW.SCPI-VOISIN.COM/GLOSSAIRE](http://WWW.SCPI-VOISIN.COM/GLOSSAIRE)**



## CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EURO)

### RENTABILITE ET PRIX DE PART

|   |          |
|---|----------|
| Prix de souscription au 31/12/2016                              | 1 010,00 |
| Prix d'exécution au 31/12/2016                                  | 905,80   |
| Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>(1)</sup>  | 5,38 %   |
| Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>(2)</sup> | -2,11 %  |

### BILAN AU 31/12/2016

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Capital social (valeur nominale) | 25 006 152 |
| Total des capitaux propres       | 33 429 738 |
| Immobilisations locatives        | 36 410 893 |
| Total du bilan                   | 39 435 847 |

| AUTRES INFORMATIONS   | GLOBAL    | PAR PART |
|-----------------------|-----------|----------|
| Bénéfice distribuable | 2 411 433 | 57,83    |
| Dividende distribué   | 2 271 816 | 54,48    |

| PATRIMOINE               | GLOBAL     | PAR PART |
|--------------------------|------------|----------|
| Valeur vénale/expertise  | 42 444 000 | 906,38   |
| Valeur comptable         | 33 429 738 | 713,88   |
| Valeur de réalisation    | 40 905 617 | 873,53   |
| Valeur de reconstitution | 48 042 341 | 1 025,93 |

1) DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire/Prix de part moyen acquéreur

2) VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1

Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ PRIMAIRE

Après accomplissement des formalités légales, une nouvelle augmentation de capital a été ouverte le 01/09/2016 portant sur la création de 11 680 parts au prix unitaire de 1 010 €.

Au 31 décembre 2016, 5 128 ont été souscrites représentant une collecte de 5 179 280 € et un taux de couverture de 43,90 %. Notons que les conditions de cette augmentation de capital prévoient la possibilité de créer 2 800 parts maximum supplémentaires au cas où celle-ci serait intégralement couverte par anticipation.

Le capital social au 31/12/2016 s'établit à 25 006 152 € représentant 46 828 parts d'une valeur nominale de 534 €. Au 31/12/2016, votre SCPI comptait 1 126 associés.

Au moment de la rédaction du présent rapport, 1 760 parts supplémentaires ont été souscrites pour une collecte de 1 777 600 €, soit un taux de couverture de 58,97 %.

### MARCHÉ SECONDAIRE

Au 31/12/2015, 132 parts restaient disponibles à la vente auxquelles se sont ajoutées 555 parts au cours de l'exercice 2016.

551 ont trouvé contrepartie. Le prix moyen de la part s'est établi à 1 012,45 €, en cohérence avec le prix de la part sur l'augmentation de capital.

Ainsi, le solde des parts en attente de cession au 31/12/2016 s'établissait à 136 parts.

Le marché secondaire reste très stable et représente 1,18 % des parts en circulation au 31/12/2016.

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

| Année       | Montant du capital nominal au 31/12 | Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions | Nombre de parts au 31/12 | Nombre d'associés au 31/12 | Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital | Prix d'entrée au 31/12 |
|-------------|-------------------------------------|---|--------------------------|----------------------------|--|------------------------|
| 2012        | 19 597 800                          | 3 960 000   | 36 700                   | 870                        | 378 880  | 990 €                  |
| 2013        | 19 597 800                          | -   | 36 700                   | 885                        | -  | -                      |
| 2014        | 22 267 800                          | 5 025 000   | 41 700                   | 1 000                      | 402 000  | 1 027 €                |
| 2015        | 22 267 800                          | -   | 41 700                   | 1 024                      | -  | 1 035 €                |
| <b>2016</b> | <b>25 006 152</b>                   | <b>5 179 280</b>  | <b>46 828</b>            | <b>1 126</b>               | <b>414 342</b>   | <b>1 010 €</b>         |

### ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE

| Année       | Nombre de parts cédées | % par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier | Demande de cessions en suspens | Rémunération HT de la société de gestion sur les cessions |
|-------------|------------------------|--|--------------------------------|---|
| 2012        | 456                    | 1,39 %   | 0                              | 4,5 %   |
| 2013        | 663                    | 1,80 %   | 0                              | 4,5 %   |
| 2014        | 644                    | 1,75 %   | 0                              | 4,5 %   |
| 2015        | 967                    | 2,32 %   | 132                            | 4,5 %   |
| <b>2016</b> | <b>551</b>             | <b>1,18 %</b>  | <b>136</b>                     | <b>4,5 %</b>  |

## RÉCAPITULATIF MARCHÉ SECONDAIRE

| Confrontations | Parts inscrites à l'achat | Parts inscrites à la vente | Nombre de parts exécutées | Prix acquéreur | Prix d'exécution | Nombre de parts non exécutées |
|----------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------|------------------|-------------------------------|
| 21/01/2016     | 85                        | 220                        | 85                        | 1 033,99 €     | 936,58 €         | 135                           |
| 18/02/2016     | 38                        | 155                        | 38                        | 1 034,00 €     | 936,59 €         | 117                           |
| 17/03/2016     | 158                       | 117                        | 117                       | 1 036,00 €     | 938,41 €         | 0                             |
| 21/04/2016     | 98                        | 56                         | 56                        | 1 037,00 €     | 939,31 €         | 0                             |
| 19/05/2016     | 110                       | 155                        | 110                       | 1 034,00 €     | 936,59 €         | 45                            |
| 16/06/2016     | 61                        | 45                         | 45                        | 1 035,00 €     | 937,50 €         | 0                             |
| 21/07/2016     | 53                        | 9                          | 9                         | 1 045,00 €     | 946,56 €         | 0                             |
| 18/08/2016     | 98                        | 70                         | 70                        | 1 040,00 €     | 942,03 €         | 0                             |
| 15/09/2016     | 10                        | 0                          | 0                         | non établi     | non établi       | 0                             |
| 20/10/2016     | 10                        | 110                        | 10                        | 1 035,00 €     | 937,50 €         | 100                           |
| 17/11/2006     | 3                         | 130                        | 3                         | 1 022,00 €     | 925,72 €         | 127                           |
| 15/12/2016     | 8                         | 144                        | 8                         | 1 000,00 €     | 905,80 €         | 136                           |

## INVESTISSEMENTS

Sur l'exercice 2016, cinq investissements ont été réalisés. Il s'agit de biens issus d'un portefeuille dont les enseignes sont détenues par le Groupe ERAM :

Trois acquisitions ont été réalisées en indivision 50/50 avec la SCPI EPARGNE PIERRE permettant de remutualiser le risque locatif. Les surfaces indiquées correspondent aux surfaces acquises par la SCPI FONCIERE REMUSAT.

- 20 avenue du Château à VINCENNES (94) : une boutique en pied d'immeuble comportant une surface de 35,58 m<sup>2</sup> louée à Orange – prix d'achat acte en mains : 387 340 €, soit un rendement de 4.52 %

- Rue du Fournay à DOLE-CHOISEY (39) : un local commercial de 947 m<sup>2</sup> loué à TATI (bail de 6 ans fermes à compter de la date d'acquisition) – prix d'achat acte en mains : 861 944 €, soit un rendement de 8.41 %

- Rue Thomas Edison à CHAMBLY (60) – un local commercial de 1 172 m<sup>2</sup> loué à GEMO (bail de 6 ans fermes à compter de la date d'acquisition) – prix d'achat acte en mains : 1 471 250 €, soit un rendement de 7.48 %

Les surfaces globales acquises par l'indivision sont donc de 71.16 m<sup>2</sup> pour VINCENNES, 1 894 m<sup>2</sup> pour DOLE CHOISEY et 2 344 m<sup>2</sup> pour CHAMBLY.

Deux acquisitions ont été réalisées en pleine propriété.

- 30/32 rue du Pont des Marchands à NARBONNE (11) : une boutique en pied d'immeuble d'une surface de vente de 82.50 m<sup>2</sup> (+ réserves, soit une surface totale de 342,74 m<sup>2</sup>) louée à TEXTO – prix d'achat acte en mains : 428 789 €, soit un rendement de 7 %

- 3 bis rue Gambetta à FIGEAC (46) : une boutique en pied d'immeuble d'une surface de vente de 86 m<sup>2</sup> (+ réserves, soit une surface totale de 292 m<sup>2</sup>) louée à ERAM – prix d'achat acte en mains : 254 128 € soit un rendement de 7 %

L'acte a été réitéré le 7 novembre 2016 pour un prix acte en mains de 3 403 451 € et un rendement moyen de 7,28 %.

## FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Les acquisitions des actifs situés à CHOLET, COLOMBES et DIJON ont été financées respectivement à hauteur de 1 500 000 €, 1 260 000 € et 1 390 000 € par des crédits court-terme dont les échéances sont au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre, la dette bancaire s'élève à 4 150 000 €. Le coût moyen de la dette sur l'exercice 2016 est de 1,32 %.

## ARBITRAGES

Au cours de l'exercice, aucun bien n'a été cédé.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

### COMPOSITION DU PATRIMOINE IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE PAR TYPE D'ACTIVITÉ (EN % DES VALEURS VÉNALES AU 31/12/16)

|                    | Paris (75) | Province | Région parisienne | TOTAUX |
|--------------------|------------|----------|-------------------|--------|
| Bureaux            |            | 10,46%   |                   | 10,46% |
| Commerces          |            | 70,99%   | 8,54%             | 79,53% |
| Locaux d'activités |            | 6,53%    |                   | 6,53%  |
| Hôtel Restaurant   |            | 3,48%    |                   | 3,48%  |

### IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE PAR TYPE D'ACTIVITÉ (EN % DES M<sup>2</sup> AU 31/12/16)

|                    | Paris (75) | Province | Région parisienne | TOTAUX  |
|--------------------|------------|----------|-------------------|---------|
| Bureaux            |            | 7,81 %   |                   | 7,81 %  |
| Commerces          |            | 66,01 %  | 4,40 %            | 70,41 % |
| Locaux d'activités |            | 16,00 %  |                   | 16,00 % |
| Hôtel Restaurant   |            | 5,78 %   |                   | 5,78 %  |

# GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

## GESTION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Ce taux a évolué au cours de l'exercice entre 93,85 % au 1<sup>er</sup> trimestre et 90,65 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016. Le taux moyen financier pour l'exercice 2016 ressort à 93,24 %.

### LOCATIONS / RELOCATIONS

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 5 relocations et 2 résiliations de baux :

Centre Commercial de LEGUEVIN – ZAC DE LENGEL :

- 149 m<sup>2</sup> ont été loués à Maison BEAUHAIRE (extension), bail à effet du 01/01/2016.

- 146 m<sup>2</sup> ont été loués à BOUCHERIE VAILLANT, bail à effet du 15/12/2016.

Centre Commercial Grand Large à GUJAN MESTRAS :

- 610 m<sup>2</sup> ont été loués à BIOMEN GUJAN (enseigne bio), bail à effet du 01/04/2016.

- 590 m<sup>2</sup> ont été résiliés au 31/12/2016 par JL DISTRIBUTION (enseigne STYLECO)

14 avenue Gutenberg à PORTET SUR GARONNE

- 5 135 m<sup>2</sup> ont été résiliés au 31/05/2016 par LATECOERE.

Ce locataire a signé un bail dérogatoire à effet du 01/06/2016 jusqu'au 31/10/2016.

13 chemin du Chapitre à TOULOUSE

- 156 m<sup>2</sup> ont été loués à NORTELEC, bail à effet du 01/10/2016.

### CONTENTIEUX

Les litiges en cours sont exclusivement d'ordre locatif et ne concernent que des recouvrements de loyers et charges.

Les dotations aux provisions constituées à ce titre en 2016 s'élèvent à 62 420 € et les reprises sur provisions à 17 606 €.

## GESTION IMMOBILIÈRE

### TRAVAUX IMMOBILISÉS

Ce poste comprend les travaux qui, en fonction de leur nature, entraînent une valorisation du patrimoine.

Ces travaux sont affectés en immobilisations et le cas échéant amortis entre 5 et 10 ans.

En 2016, ces travaux portent notamment :

- pour les immobilisations non amorties : sur le branchement sur le réseau fluvial à TOULOUSE Route de Revel pour 9 033 €, création du réseau eau fluviale/eau usées à LEGUEVIN pour 2 800 €, l'installation d'un portail coulissant Rue de la Closerie à LISSES pour 2 931,32 €

- pour les immobilisations amorties : installation d'un dispositif anti invasion à PORTET SUR GARONNE pour 4 933 €, la création d'une cloison séparative de lots et aménagement du local créé à LEGUEVIN pour 21 985 €,

### GROSSES RÉPARATIONS

Une provision pour grosses réparations représentant 3 % des loyers est réalisée lors de chaque exercice, afin de tenir compte des travaux à prévoir sur le patrimoine de la SCPI. Les reprises sur provisions correspondent aux travaux effectués sur le patrimoine de la SCPI.

|   |             |
|---|-------------|
| Solde de la provision au 31/12/15 ..... | 576 775 €   |
| + Dotation exercice 2016 .....          | + 98 266 €  |
| - Reprise exercice 2016 .....           | - 239 591 € |
| = Solde de la provision au 31/12/16     | 435 450 €   |

Les travaux réalisés ont porté essentiellement

- sur la réfection du parking pour 133 772,87 € et le remplacement du système climatisation/chauffage pour 20 219,20 € pour l'immeuble situé route de Revel à Toulouse

- pour 15 800 €, sur le remplacement de la climatisation rue Mendès France à SAINT ALBAN

- pour 19 206,38 € représentant des travaux de charpente à LEGUEVIN

- pour 25 079,05 € concernant la réfection du parking à Grand Large GUJAN MESTRAS

- pour 12 100,35 € en travaux sur toiture à CHASSENEUIL DU POITOU

### TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION

En 2016, le montant de ces travaux s'élève à 2 954 € contre 28 649 € en 2015.

## ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EURO)

|  | 2016         | % du<br>total des<br>revenus | 2015         | % du<br>total des<br>revenus | 2014         | % du<br>total des<br>revenus | 2013         | % du<br>total des<br>revenus | 2012         | % du<br>total des<br>revenus |
|--|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|
| <b>REVENUS</b>                                       |              |                              |              |                              |              |                              |              |                              |              |                              |
| Recettes locatives brutes                            | <b>74,56</b> | <b>99,79 %</b>               | 64,03        | 96,83 %                      | 69,72        | 97,43 %                      | 69,51        | 95,86 %                      | 73,75        | 97,17 %                      |
| Produits financiers avant<br>prélèvement libératoire | <b>0,10</b>  | <b>0,13 %</b>                | 0,52         | 0,78 %                       | 0,95         | 1,33 %                       | 1,52         | 2,10 %                       | 1,24         | 1,63 %                       |
| Produits divers                                      | <b>0,06</b>  | <b>0,08 %</b>                | 1,58         | 2,38 %                       | 0,89         | 1,24 %                       | 1,48         | 2,04 %                       | 0,91         | 1,20 %                       |
| <b>TOTAL PRODUITS</b>                                | <b>74,72</b> | <b>100,00 %</b>              | <b>66,12</b> | <b>100,00 %</b>              | <b>71,56</b> | <b>100,00 %</b>              | <b>72,51</b> | <b>100,00 %</b>              | <b>75,90</b> | <b>100,00 %</b>              |
| <b>CHARGES</b>                                       |              |                              |              |                              |              |                              |              |                              |              |                              |
| Commission de gestion                                | <b>6,58</b>  | <b>8,81 %</b>                | 5,91         | 8,94 %                       | 5,95         | 8,31 %                       | 6,29         | 8,67 %                       | 6,58         | 8,67 %                       |
| Autres frais de gestion                              | <b>2,22</b>  | <b>2,97 %</b>                | 2,49         | 3,76 %                       | 2,03         | 2,84 %                       | 1,86         | 2,57 %                       | 1,78         | 2,35 %                       |
| Entretien du patrimoine<br>au cours de l'exercice    | <b>5,82</b>  | <b>7,79 %</b>                | 1,75         | 2,65 %                       | 3,20         | 4,47 %                       | 0,71         | 0,98 %                       | 0,84         | 1,11 %                       |
| Charges locatives<br>non récupérées                  | <b>2,17</b>  | <b>2,90 %</b>                | 2,68         | 4,05 %                       | 2,24         | 3,13 %                       | 1,89         | 2,61 %                       | 2,30         | 3,03 %                       |
| Autres   |              |                              |              |                              |              |                              |              |                              |              |                              |
| <b>Sous total<br/>charges externes</b>               | <b>16,79</b> | <b>22,47 %</b>               | <b>12,83</b> | <b>19,40 %</b>               | <b>13,42</b> | <b>18,75 %</b>               | <b>10,75</b> | <b>14,83 %</b>               | <b>11,50</b> | <b>15,15 %</b>               |
| Charges financières                                  | <b>1,41</b>  | <b>1,89 %</b>                | 0,25         | 0,37 %                       | -            | -                            | -            | -                            | 0,83         | 1,09 %                       |
| Amortissements nets<br>- patrimoine<br>- autres      | <b>0,97</b>  | <b>1,30 %</b>                | 0,09         | 0,13 %                       |              |                              |              |                              |              |                              |
| Provisions nettes <sup>(1)</sup>                     |              |                              |              |                              |              |                              |              |                              |              |                              |
| - pour travaux                                       | <b>-3,39</b> | <b>-4,54 %</b>               | 1,10         | 1,66 %                       | -0,60        | -0,84 %                      | 1,78         | 2,45 %                       | 1,53         | 2,02 %                       |
| - autres   | <b>1,07</b>  | <b>1,43 %</b>                | -2,50        | -3,78 %                      | 3,71         | 5,18 %                       | -0,74        | -1,02 %                      | 0,63         | 0,83 %                       |
| Pertes sur créances<br>irrecouvrables                |              |                              | 0,70         | 1,06 %                       | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            |
| Autres   | <b>0,03</b>  | <b>0,04 %</b>                | 0,03         | 0,04 %                       | 0,02         | 0,03 %                       | 0,02         | 0,03 %                       | 0,05         | 0,07 %                       |
| <b>Sous total<br/>charges internes</b>               | <b>0,09</b>  | <b>0,12 %</b>                | <b>-0,34</b> | <b>-0,52 %</b>               | <b>3,13</b>  | <b>4,37 %</b>                | <b>1,06</b>  | <b>1,46 %</b>                | <b>3,04</b>  | <b>4,01 %</b>                |
| <b>TOTAL CHARGES</b>                                 | <b>16,88</b> | <b>24,48 %</b>               | <b>12,49</b> | <b>18,88 %</b>               | <b>16,55</b> | <b>23,12 %</b>               | <b>11,81</b> | <b>16,29 %</b>               | <b>14,54</b> | <b>19,16 %</b>               |
| <b>RESULTAT BRUT</b>                                 | <b>57,83</b> | <b>75,52 %</b>               | <b>53,64</b> | <b>81,12 %</b>               | <b>55,01</b> | <b>76,88 %</b>               | <b>60,70</b> | <b>83,71 %</b>               | <b>61,36</b> | <b>80,84 %</b>               |
| Variation report à nouveau<br>et autres réserves     | <b>3,36</b>  | <b>4,50 %</b>                | -7,08        | -10,71 %                     | -5,71        | -7,98 %                      | -0,02        | -0,03 %                      | 1,36         | 1,79 %                       |
| Revenus distribués avant<br>prélèvement libératoire  | <b>54,48</b> | <b>72,91 %</b>               | 60,72        | 91,83 %                      | 60,72        | 84,85 %                      | 60,72        | 83,74 %                      | 60,00        | 79,05                        |
| Revenus distribués après<br>prélèvement libératoire  | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            |

1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

## ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ DES PARTS

|  | 2016              | 2015       | 2014       | 2013       | 2012     |
|--|-------------------|------------|------------|------------|----------|
| Dividende distribué  | <b>54,48 €</b>    | 60,72 €    | 60,72 €    | 60,72 €    | 60,00 €  |
| Dont dividende pris sur le report à nouveau                      | <b>0 €</b>        | 7,08 €     | 5,71 €     | 0,02 €     | 0 €      |
| Dont dividende pris sur les plus values réalisées                | <b>0 €</b>        | 0 €        | 0 €        | 0 €        | 0 €      |
| Prix de souscription (si augmentation de capital)                | <b>1 010 €</b>    | -          | 1 005 €    | -          | 990 €    |
| Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N – 1) | <b>1 035 €</b>    | 1 027 €    | 1 011 €    | 1 003 €    | 1 060 €  |
| Prix acquéreur moyen (PMA) (2)                                   | <b>1 012,45 €</b> | 1 034,27 € | 1 006,61 € | 1 004,64 € | 991,78 € |
| Variation du prix acquéreur moyen                                | <b>- 2,11 %</b>   | +2,75 %    | + 0,19 %   | + 1,29 %   | + 3,06 % |
| Rentabilité sur dividende distribué                              |                   |            |            |            |          |
| - sur prix de souscription                                       | <b>5,39 %</b>     | -          | 6,04 %     | -          | 6,06 %   |
| - sur prix acquéreur moyen                                       | <b>5,38 %</b>     | 5,87 %     | 6,03 %     | 6,04 %     | 6,05 %   |

## RÉSULTATS FINANCIERS

### RÉSULTAT - REVENUS DISTRIBUÉS

L'exercice 2016 fait ressortir un bénéfice de 2 411 433 € contre 2 236 625 € en 2015. Ramené à une part, le résultat s'élève à 57,83 € contre 53,64 € en 2015, soit une progression de 7,82 %.

Compte tenu de ces résultats, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance a été fixé à 54,48 € par part, sans recours au report à nouveau.

Le taux de rendement moyen 2016 s'établit ainsi à : 5,38 %

*Le taux de rendement moyen 2016 s'établit ainsi à : 5,38 %*

(2) PMA : Moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs

## POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES (EN EURO)

| Année       | Recettes locative<br>brutes | Charges <sup>(1)</sup><br>(dont commission de gestion) | Pourcentage    |
|-------------|-----------------------------|--|----------------|
| 2012        | 2 450 143                   | 483 180 (218 634)                                      | 19,72 %        |
| 2013        | 2 550 833                   | 433 578 (230 872)                                      | 17,00 %        |
| 2014        | 2 604 726                   | 618 151 (222 402)                                      | 23,73 %        |
| 2015        | 2 670 008                   | 520 775 (246 593)                                      | 19,50 %        |
| <b>2016</b> | <b>3 071 560</b>            | <b>703 988 (274 326)</b>                               | <b>22,92 %</b> |

1) Total des charges - charges récupérables locatives - reprises des provisions de l'exercice.

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Il résulte de la comptabilité et de l'actualisation de la valeur des immeubles par la Société GALTIER VALUATION, les valeurs suivantes pour votre Société :

**VALEUR COMPTABLE : 33 429 738 €,**  
**SOIT 713.88 €/PART**

**VALEUR DE RÉALISATION : 40 905 617 €,**  
**SOIT 873.53 €/PART**

**VALEUR DE RECONSTITUTION : 48 042 341 €,**  
**SOIT 1 025.93 €/PART**

## FISCALITÉ

Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus mais sur leur quote part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts - frais et charges déductibles - intérêts déductibles, le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés. Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories.

Le régime des revenus fonciers n'a pas changé cette année.

Concernant les revenus de capitaux mobiliers représentant les intérêts perçus sur la trésorerie de votre SCPI placée en banque, deux impôts sont applicables :

### 1) les prélèvements sociaux au taux de 15,50 %

(CSG 8,2 %, CRDS 0,5 %, Prélèvement social 4,5 %, Contribution additionnelle au prélèvement social 0,3 %, Prélèvement de Solidarité 2 %) qui sont prélevés chaque trimestre.

### 2) le Prélèvement Obligatoire Non Libératoire (PONL) au taux de 24 %

Depuis le 01.01.2013, le Prélèvement Libératoire Forfaitaire (PLF) est supprimé et remplacé par un Prélèvement Obligatoire Non Libératoire de 24 %. En conséquence, depuis le 01.01.2013, les revenus de capitaux mobiliers relèvent obligatoirement du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Pour la plupart de nos associés, ce prélèvement a été effectué chaque trimestre.

Pour les associés en ayant demandé l'exonération, aucun prélèvement n'a été effectué (condition d'exonération : associé dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement de ces revenus est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé).

Le prélèvement est calculé sur le montant brut des produits. Ces produits sont ensuite imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré.



## PERSPECTIVES

### UNE TIMIDE REPRISE ENTOURÉE D'INCERTITUDES

La croissance française a atteint 1,1% en 2016 et devrait rester stable en 2017. Ce chiffre accompagné d'une baisse des demandeurs d'emplois mais plus encore de la reprise de l'emploi salarié marchand (30 000 emplois gagnés par trimestre) sont des éléments encourageants pour l'économie mais également pour l'immobilier d'entreprise à travers la « consommation » de bureaux, locaux d'activités ou commerces en France.

Pourtant, ne faudrait-il pas nourrir certains regrets de ne pas faire mieux ? En effet, jamais les conditions n'ont été aussi favorables : taux d'intérêt historiquement bas, baisse de l'euro et du prix des matières premières.

Ces conditions favorables ne vont pas perdurer car si les taux devraient encore se maintenir à des niveaux faibles, le cycle baissier du prix des matières premières semble achevé et s'accompagnera d'une reprise de l'inflation souhaitable pour les économies avancées.

Ces prévisions sont bien fragiles car jamais l'incertitude politique n'a été aussi forte : le Brexit, l'élection de Donald Trump et les prochaines élections en France et en Allemagne. Une même frustration générale semble gagner de nombreux pays devant l'incapacité des gouvernants à améliorer la situation économique. Le danger du protectionnisme et du repli sur soi sont des risques lorsque l'on considère que la croissance des échanges internationaux a favorisé le dynamisme économique.

Dans cet environnement incertain, les acteurs des marchés financiers resteront attentistes face aux valeurs mobilières dont la volatilité demeurera élevée. En 2017 l'allocation d'actifs ne s'annoncera pas plus simple qu'en 2016 mais l'immobilier et notamment les SCPI resteront dynamiques car leur rémunération demeurera élevée. Si une augmentation des taux d'intérêt peut avoir un impact négatif sur l'immobilier, la reprise de l'inflation pourrait être positive pour celui-ci. En effet qui dit reprise de l'inflation, dit croissance plus soutenue, création d'emplois, augmentation des taux d'occupation, tension sur les loyers, meilleure indexation des loyers sur le patrimoine existant...

Dans ce contexte de liquidités abondantes, les investissements en immobilier d'entreprise atteignent des volumes record avec pour conséquence une concurrence aigüe et des taux de rendement qui se compriment.

Les incertitudes politiques et économiques et l'euphorie du marché de l'investissement nous conduiront à poursuivre notre politique de prudence et de vigilance en 2017.

Vigilance quant à l'optimisation du taux d'occupation, la modernisation nécessaire du patrimoine par la vente d'actifs ayant une contribution faible ou négative à la performance de la SCPI et la réalisation ciblée de travaux sur des immeubles permettant d'assurer la pérennité ou la hausse de loyers ainsi que la valorisation.

Prudence dans la politique d'investissement par la sélection d'actifs immobiliers éloignés des zones de surenchères et offrant une pérennité locative et des taux de rendement compatibles avec les objectifs de distribution de votre SCPI ainsi que nous l'avons réalisé en 2016.

Cette stratégie doit permettre à FONCIERE REMUSAT de poursuivre la consolidation de son patrimoine en l'adaptant aux évolutions sociétales et réglementaires et de pérenniser sa volonté d'inscrire sa performance à un niveau supérieur à la moyenne de celles des SCPI concurrentes. Pour ce nouvel exercice 2017, les objectifs de FONCIERE REMUSAT seront :

- La clôture de l'augmentation de capital au cours de l'année 2017.
- Le remboursement des prêts court terme arrivant à expiration fin 2017.
- L'achèvement de l'investissement de la collecte à venir.
- Le recours mesuré à de nouveaux crédits compte tenu de conditions favorables.
- La résolution de la vacance des locaux de Portet sur Garonne.
- Le renforcement du taux d'occupation financier.

La Société de Gestion  
VOISIN S.A.S.

## ÉTAT DU PATRIMOINE

(EN EURO)

|  | EXERCICE 2016           |                     | EXERCICE 2015           |                     |
|--|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
|  | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées |
| <b>Placements immobiliers</b>  |                         |                     |                         |                     |
| <b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>                                     |                         |                     |                         |                     |
| - Terrains et constructions locatives                                | <b>+ 36 410 893</b>     | <b>+ 42 444 000</b> | + 33 205 296            | + 39 160 000        |
| - Immobilisations en cours   |                         |                     |                         |                     |
| <b>CHARGES À RÉPARTIR<br/>SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>                |                         |                     |                         |                     |
| - Commissions de souscription  |                         |                     |                         |                     |
| - Frais de recherche des immeubles                                   |                         |                     |                         |                     |
| - TVA non récupérable sur immobilisations locatives                  |                         |                     |                         |                     |
| - Autres frais d'acquisition des immeubles                           |                         |                     |                         |                     |
| <b>PROVISIONS LIÉES<br/>AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>               |                         |                     |                         |                     |
| - Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives            | <b>- 1 182 692</b>      |                     | - 1 182 692             |                     |
| - Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices             | <b>- 435 450</b>        |                     | - 576 775               |                     |
| - Autres provisions pour risques et charges                          |                         |                     |                         |                     |
| - Amortissement frais d'acquisition des immeubles                    |                         |                     |                         |                     |
| <b>TOTAL 1</b>   | <b>+ 34 792 751</b>     | <b>+ 42 444 000</b> | <b>+ 31 445 829</b>     | <b>+ 39 160 000</b> |
| <b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>                       |                         |                     |                         |                     |
| <b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>  |                         |                     |                         |                     |
| - Associés capital souscrit non appelé                               |                         |                     |                         |                     |
| - Immobilisations incorporelles                                      |                         |                     |                         |                     |
| - Immobilisations corporelles d'exploitation                         | <b>+ 175 370</b>        |                     | + 193 929               |                     |
| - Immobilisations financières  |                         |                     |                         |                     |
| <b>CRÉANCES</b>  |                         |                     |                         |                     |
| - Locataires et comptes rattachés                                    | <b>+ 191 372</b>        | <b>+ 191 372</b>    | +163 333                | + 163 333           |
| - Autres créances  | <b>+ 434 112</b>        | <b>+ 434 112</b>    | +712 419                | + 712 419           |
| - Provisions pour dépréciation des créances                          | <b>- 86 825</b>         | <b>- 86 825</b>     | - 42 012                | - 42 012            |
| <b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>                        |                         |                     |                         |                     |
| - Comptes à terme  |                         |                     |                         |                     |
| - Fonds de remboursement   |                         |                     |                         |                     |
| - Autres disponibilités  | <b>+ 3 493 433</b>      | <b>+ 3 493 433</b>  | +2 539 545              | +2 539 545          |
| <b>PROVISIONS GÉNÉRALES<br/>POUR RISQUES ET CHARGES DETTES</b>       |                         |                     |                         |                     |
| - Dettes financières   | <b>- 4 693 390</b>      | <b>- 4 693 390</b>  | - 5 230 253             | - 5 230 253         |
| - Dettes d'exploitation  | <b>- 160 673</b>        | <b>- 160 673</b>    | - 172 426               | - 172 426           |
| - Dettes diverses  | <b>- 716 596</b>        | <b>- 716 596</b>    | - 786 411               | - 786 411           |
| <b>TOTAL 2</b>   | <b>-1 363 197</b>       | <b>-1 538 367</b>   | <b>+2 621 876</b>       | <b>+2 815 805</b>   |
| <b>Comptes de régularisation actif et passif</b>                     |                         |                     |                         |                     |
| - Charges constatées d'avance  | <b>+ 184</b>            | <b>+ 184</b>        | + 1 972                 | + 1 972             |
| - Charges à répartir sur plusieurs exercices                         |                         |                     |                         |                     |
| - Produits constatés d'avance  | <b>- 0</b>              | <b>- 0</b>          | - 525                   | - 525               |
| <b>TOTAL 3</b>   | <b>+ 184</b>            | <b>+ 184</b>        | <b>+1 447</b>           | <b>+1 447</b>       |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES<br/>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b> | <b>+33 429 738</b>      | <b>+40 905 617</b>  | <b>+28 825 399</b>      | <b>+36 345 641</b>  |

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE

(EN EURO)

|  | Situation<br>d'ouverture | Affectation<br>2015 | Autres<br>mouvements | Situation<br>de clôture |
|--|--------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Capital</b>   |                          |                     |                      |                         |
| Capital souscrit   | 22 267 800               |                     |                      | 22 267 800              |
| Capital en cours de souscription                                       | 0                        |                     | 2 738 352            | 2 738 352               |
| <b>Primes d'émission</b>   |                          |                     |                      |                         |
| Primes d'émission  | 13 185 223               |                     | 0                    | 13 185 223              |
| Primes d'émission en cours<br>de souscription                          | 0                        |                     | 2 440 928            | 2 440 928               |
| Prélèvement sur prime d'émission                                       | - 8 437 144              |                     | - 714 558            | - 9 151 701             |
| <b>Écarts d'évaluation</b>   |                          |                     |                      |                         |
| Écart de réévaluation  |                          |                     |                      |                         |
| Écart sur dépréciation<br>des immeubles d'actif                        |                          |                     |                      |                         |
| <b>Fonds de remboursement<br/>prélevé sur le résultat distribuable</b> |                          |                     |                      |                         |
| Plus ou moins values réalisées<br>sur cessions d'immeubles             | 1 248 025                |                     | 0                    | 1 248 025               |
| <b>Réserves</b>  |                          |                     |                      |                         |
| Report à nouveau   | 856 893                  | -295 398            |                      | 561 494                 |
| <b>Résultat de l'exercice</b>  | +2 236 625               | -2 236 625          | 2 411 433            | 2 411 433               |
| Acomptes sur distribution  | -2 532 024               | 2 532 024           | -2 271 816           | - 2 271 816             |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>+ 28 825 899</b>      |                     | <b>-4 604 339</b>    | <b>+ 33 429 738</b>     |

# COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE - CHARGES

(EN EURO)

| CHARGES (HORS TAXES)  | EXERCICE 2016    |                 | EXERCICE 2015    |                 |
|---|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
|   |                  | Totaux partiels |                  | Totaux partiels |
| <b>Charges immobilières</b>   | <b>947 518</b>   |                 | <b>714 884</b>   |                 |
| Charges ayant leur contrepartie en produits   |                  |                 |                  |                 |
| - Charges facturées   |                  | 611 387         |                  | 523 913         |
| - Charges annexes   |                  |                 |                  |                 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif   |                  |                 |                  |                 |
| - Travaux d'entretien   |                  | 2 954           |                  | 28 649          |
| - Grosses réparations   |                  | 239 591         |                  | 44 339          |
| Autres charges immobilières   |                  |                 |                  |                 |
| - Impôts et taxes   |                  | 70 239          |                  | 83 220          |
| - Charges courantes   |                  | 23 347          |                  | 34 763          |
| <b>Charges d'exploitation de la société</b>   | <b>1 207 718</b> |                 | <b>1 077 233</b> |                 |
| Diverses charges d'exploitation   |                  |                 |                  |                 |
| - Rémunération de la gérance  |                  | 274 326         |                  | 246 593         |
| - Honoraires du Commissaire aux Comptes   |                  | 10 960          |                  | 10 500          |
| Dotations aux amortissements d'exploitation   |                  |                 |                  |                 |
| - Sur frais d'acquisition   |                  | 226 611         |                  | 589 358         |
| - Sur immobilisations corporelles (immeubles)   |                  | 40 543          |                  | 3 571           |
| Dotation aux provisions d'exploitation  |                  |                 |                  |                 |
| - Provisions pour créances douteuse   |                  | 62 420          |                  | 19 890          |
| - Provisions pour grosses réparations   |                  | 98 266          |                  | 90 212          |
| - Provisions pour risques et charges  |                  |                 |                  |                 |
| Autres charges  |                  |                 |                  |                 |
| - rémunération de la gérance pour la recherche de capitaux et des immeubles (commission de souscriptions) |                  | 414 342         |                  |                 |
| - Charges sur créances irrécouvrables   |                  |                 |                  |                 |
| - Charges diverses  |                  | 80 250          |                  | 87 953          |
| Pertes sur créances irrécouvrables  |                  |                 |                  | 29 156          |
| <b>Charges financières</b>  | <b>57 214</b>    |                 | <b>10 302</b>    |                 |
| Charges financières diverses  |                  | 57 214          |                  | 10 302          |
| Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financières  |                  |                 |                  |                 |
| <b>Charges exceptionnelles</b>  | <b>1 075</b>     |                 | <b>13</b>        |                 |
| Charges exceptionnelles   |                  | 1 075           |                  | 13              |
| Dotations aux amortissements et aux provisions  |                  |                 |                  |                 |
| Charges exceptionnelles   |                  |                 |                  |                 |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>  | <b>2 213 525</b> |                 | <b>1 802 433</b> |                 |
| Solde créditeur = bénéfice  | <b>2 411 433</b> |                 | <b>2 236 625</b> |                 |
| <b>TOTAL GENERAL</b>  | <b>4 624 958</b> |                 | <b>4 039 058</b> |                 |

\* Les dotations aux amortissements sur immobilisations locatives correspondent aux frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission et sont donc neutres sur le résultat de la SCPI.

# COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE - PRODUITS

(EN EURO)

| PRODUITS (HORS TAXES)   | EXERCICE 2016    |                    | EXERCICE 2015    |                    |
|---|------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|   |                  | Totaux<br>partiels |                  | Totaux<br>partiels |
| <b>Produits de l'activité immobilière<br/>et produits annexes</b> | <b>3 720 385</b> |                    | 3 230 083        |                    |
| Produits de l'activité immobilière                                |                  |                    |                  |                    |
| - Loyers  |                  | 3 071 560          |                  | 2 670 008          |
| - Charges facturées   |                  | 611 387            |                  | 523 913            |
| Produits annexes  |                  | 37 438             |                  | 36 162             |
| <b>Autres produits d'exploitation</b>                             | <b>898 330</b>   |                    | 780 014          |                    |
| Reprises d'amortissements d'exploitation                          |                  |                    |                  |                    |
| Reprises de provisions d'exploitation                             |                  |                    |                  |                    |
| - Provisions pour créances douteuses                              |                  | 17 606             |                  | 124 048            |
| - Provisions pour grosses réparations                             |                  | 239 591            |                  | 44 339             |
| - Provisions pour risques et charges                              |                  |                    |                  |                    |
| Transfert de charges d'exploitation                               |                  |                    |                  |                    |
| Transfert des frais d'acquisition                                 |                  | 640 953            |                  | 589 358            |
| Autres produits   |                  | 180                |                  | 22 269             |
| <b>Produits financiers</b>  | <b>4 057</b>     |                    | 21 639           |                    |
| Produits financiers   |                  | 4 057              |                  | 21 639             |
| Reprises de provisions sur charges financières                    |                  |                    |                  |                    |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                     | <b>2 186</b>     |                    | 7 322            |                    |
| Produits exceptionnels  |                  | 2 186              |                  | 7 322              |
| Produits sur exercices antérieurs                                 |                  |                    |                  |                    |
| Produits de cessions d'éléments d'actif                           |                  |                    |                  |                    |
| Reprises d'amortissements<br>et provisions exceptionnelles        |                  |                    |                  |                    |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>   | <b>4 624 958</b> |                    | 4 039 058        |                    |
| Solde débiteur = perte  |                  |                    |                  |                    |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>  | <b>4 624 958</b> |                    | <b>4 039 058</b> |                    |

## ACTIF IMMOBILIER

(EN EURO)

### TOULOUSE ET AGGLOMÉRATION

| Situation   | Surface en m <sup>2</sup> | Valeur comptable | Locataires   |
|---|---------------------------|------------------|--|
| 43 rue Alsace-Lorraine<br>31000 TOULOUSE<br>Acte du 21 décembre 1989                      | 206                       | 112 812          | FRANCE ARNO  |
| Ensemble immobilier<br>203-207 route de Revel<br>31400 TOULOUSE<br>Acte du 9 janvier 1990 | 2 024                     | 1 250 248        | PASSANGUY<br>O CUIZ IN O CUIZ OUT                    |
| 23 rue des Puits Clos<br>31000 TOULOUSE<br>Acte du 22 janvier 1990                        | 230                       | 320 143          | ESPACE MILAN<br>LIBRAIRIE                            |
| 52 chemin de Gabardie<br>31200 TOULOUSE<br>Acte du 16 mars 1990                           | 1 300                     | 1 162 426        | LA GRANDE RECRE<br>RAVIR SA<br>LITERIE PRIX DEPOT    |
| 66 Bis rue du Faubourg Bonnefoy<br>31500 TOULOUSE<br>Acte du 26 mars 1990                 | 190                       | 205 665          | LOCAPOSTE  |
| 173 Grande Rue Saint-Michel<br>31000 TOULOUSE<br>Acte du 30 septembre 1991                | 73                        | 54 882           | SNACK ST MICHEL                                      |
| 13 chemin du Chapitre<br>31000 TOULOUSE<br>Acte du 12 novembre 1991                       | 465                       | 291 369          | NORTELEC<br>NEGOCE ECLAIRAGE<br>ATELIER MECA SERVICE |
| 9 rue Marius Terce<br>SAINT-MARTIN-DU-TOUCH<br>31300 TOULOUSE<br>Acte du 23 juin 1992     | 220                       | 209 208          | LOCAUX VACANTS                                       |
| 44 avenue de Gameville<br>31650 ST-ORENS-DE-GAMEVILLE<br>Acte du 5 avril 1990             | 38                        | 32 777           | CENTURY 21<br>« Les Lauriers »                       |
| 15 place des Marronniers<br>31700 BLAGNAC<br>Acte du 29 octobre 1990                      | 114                       | 53 357           | LA BRIOCHE NORMANDE                                  |
| Place de la Paix<br>31600 MURET<br>Acte du 26 février 1991                                | 197                       | 142 540          | AUX DEUX MERS<br>ANALINE                             |
| CENTRE COMMERCIAL PLEIN CENTRE<br>31770 COLOMIERS<br>Acte du 21 juillet 1992              | 95                        | 80 798           | COLOMIERS ESTHETIC                                   |
| 14 avenue Gutenberg<br>31120 PORTET SUR GARONNE<br>Acte du 18 octobre 1994                | 5 135                     | 2 090 956        | LOCAUX VACANTS                                       |

## TOULOUSE ET AGGLOMÉRATION

| Situation   | Surface en m <sup>2</sup> | Valeur comptable | Locataires   |
|---|---------------------------|------------------|--|
| RN 20 Lieu dit «La Tournelle»<br>31150 FENOUILLET<br>Acte du 6 novembre 1998    | 1 550                     | 934 939          | DECATHLON  |
| 14 place Marnac<br>31520 RAMONVILLE ST AGNE<br>Acte du 27 décembre 2007         | 2 450                     | 1 950 000        | LEADER PRICE   |
| ZAC de Lengel<br>31490 LEGUEVIN<br>Acte du 24 septembre 2008                    | 1 484                     | 2 502 800        | BEAUHAIRE<br>BANQUE POPULAIRE<br>VIEL Stéphane<br>DE FREITAS<br>BOUCHERIE VAILLANT |
| Zone Commerciale SAINT ALBAN RN 20<br>31140 SAINT ALBAN<br>Acte du 25 juin 2010 | 1 400                     | 1 761 028        | LA HALLE<br>EXOTIC FACTORY   |
| 22 Bis allée du Roussillon<br>31770 COLOMIERS<br>Acte du 10 août 2010           | 259                       | 485 000          | PHARMACIE<br>ZENOU-TITOFF  |

## BORDEAUX ET AGGLOMÉRATION

| Situation   | Surface en m <sup>2</sup> | Valeur comptable | Locataires                      |
|---|---------------------------|------------------|---------------------------------|
| 14-18 cours Saint-Louis<br>33000 BORDEAUX<br>Acte du 3 janvier 1992         | 495                       | 747 000          | FINEDUC                         |
| Acte du 30 mars 1992  | 103                       |                  | EURISTT TRAVAIL TEMPORAIRE      |
| 8 rue du Professeur A. Lavignolle<br>33300 BORDEAUX<br>Acte du 23 juin 1992 | 630                       | 728 951          | LA BANQUE PRIVEE 1818           |
| Centre Com. GRAND LARGE<br>33470 GUJAN MESTRAS<br>Acte du 10 janvier 1992   | 1 200                     | 657 054          | BIOMEN GUJAN<br>JL DISTRIBUTION |
| 57 avenue Jean Jaurès<br>33600 PESSAC<br>Acte du 28 avril 2011              | 750                       | 1 020 000        | LE FOURNIL DE PESSAC<br>SPEEDY  |
| ZAC RAVESIES<br>33000 BORDEAUX<br>Acte du 30 juin 2011                      | 572                       | 1 335 000        | CETAB                           |
| 17 Allée de Tourny<br>33000 BORDEAUX<br>Acte du 27 décembre 2012            | 200                       | 891 200          | BIOFFICE                        |

## AUTRES VILLES

| Situation  | Surface en m <sup>2</sup> | Valeur comptable | Locataires   |
|--|---------------------------|------------------|--|
| 102, boulevard de la République<br>47000 AGEN<br>Acte du 27 décembre 1990  | 375                       | 73 176           | MIM  |
| Place d'Armes<br>64000 ORTHEZ<br>Acte du 27 décembre 1990  | 50                        | 25 916           | PHOTO VIT  |
| 6 place Jean Jaurès<br>65000 TARBES<br>Acte du 23 avril 1991   | 57                        | 75 843           | APR SERVICES   |
| 4 place de la Loge<br>66000 PERPIGNAN<br>Acte du 25 avril 1991   | 524                       | 922 317          | GRANDE PHARMACIE<br>DE LA LOGE   |
| Avenue Henry-Dunant<br>Zone Commerciale de SAPIAC<br>Lieu dit «LAGRAVE»<br>82000 MONTAUBAN<br>Acte du 28 décembre 1994 | 1 896                     | 1 015 029        | CIE EUROPEENNE<br>DE LA CHAUSSURE<br>LA HALLE                                  |
| Rue de la Closerie<br>91090 LISSES<br>Acte du 22 septembre 2011  | 1 176                     | 2 152 931        | LAURIE LUMIERES<br>MACUCINA (Cuisinella)<br>RAW FITNESS LISSES<br>LOCAL VACANT |
| 18 Allée du Haut Poitou<br>CHASSENEUIL DU POITOU<br>Acte du 19 décembre 2013   | 1 040                     | 1 067 000        | AP DESIGN  |
| Avenue de la Rochelle<br>79000 BESSINES (agglo de NIORT)<br>Acte du 29 septembre 2014                                  | 1 423                     | 1 600 000        | FORUM +<br>LIBRAIRIE DE LA MUDE  |
| Zone Commerciale du Ponteix<br>24750 BOULAZAC<br>Acte du 23 juillet 2015   | 1 951                     | 2 725 000        | BESSON CHAUSSURES<br>TISSUS DES URSULES<br>CHAUSSEA – KGM DISTRIB              |
| 21 rue de la République<br>25000 BESANCON<br>Acte du 27 juillet 2015   | 190                       | 500 000          | GMF ASSURANCES   |
| 3 Boulevard du Poitou<br>49300 CHOLET<br>Acte du 20 octobre 2015   | 1 100                     | 1 550 000        | ERTECO (Dia)   |
| 165/169 Bld Charles de Gaulle<br>92700 COLOMBES<br>Acte du 23 octobre 2015   | 328                       | 1 300 000        | HALFRESH<br>MINI LP 27 (Leader Price)  |
| 33 rue Elsa Triolet<br>ZAC VALMY – 21000 DIJON<br>Acte du 27 octobre 2015  | 712                       | 1 200 000        | POLE EMPLOI  |



## AUTRES VILLES

| Situation  | Surface en m <sup>2</sup> | Valeur comptable  | Locataires      |
|--|---------------------------|-------------------|-----------------|
| 120 avenue du Château<br>94300 VINCENNES<br>Acte du 07/11/2016             | 35,58                     | 362 390           | ORANGE          |
| 6 rue du Fourney<br>39100 CHOISEY<br>Acte du 07/11/2016                    | 947                       | 805 946           | LILNAT (TATI)   |
| 30/32 rue du Pont des<br>Marchands<br>11100 NARBONNE<br>Acte du 07/11/2016 | 342,74                    | 401 518           | TEXTO FRANCE    |
| 3 bis rue Gambetta<br>46100 FIGEAC<br>Acte du 07/11/2016                   | 292                       | 238 284           | CHAUSSURES ERAM |
| Rue Thomas Edison<br>60230 CHAMBLY<br>Acte du 07/11/2016                   | 1 172,56                  | 1 375 390         | VETIR           |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER</b>   |                           | <b>36 410 893</b> |                 |

## RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EURO)

L'information détaillée des valeurs vénales, actif par actif, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la SCPI lors de futurs arbitrages. La Société de Gestion fournira tous

renseignements détaillés aux associés qui en feraient la demande.

### EXERCICE 2016

### EXERCICE 2015

|                    | Valeurs comptables | Valeurs d'expertise | Valeurs comptables | Valeurs d'expertise |
|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Bureaux            | 4 220 160          | 4 445 000           | 4 220 160          | 4 495 000           |
| Commerces          | 25 558 161         | 33 754 000          | 25 366 530         | 30 455 000          |
| Hôtels/Restaurants | 1 250 248          | 1 475 000           | 1 241 214          | 1 400 000           |
| Locaux d'activités | 2 382 324          | 2 770 000           | 2 377 391          | 2 810 000           |
| <b>TOTAUX</b>      | <b>36 410 893</b>  | <b>42 444 000</b>   | <b>33 205 296</b>  | <b>39 160 000</b>   |

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### MÉTHODES COMPTABLES ET RÈGLES D'ÉVALUATION

Les comptes sont présentés conformément au plan comptable des SCPI, homologué le 14/12/99.

Le bilan est remplacé par un « Etat du patrimoine » où sont mises en parallèle les valeurs comptables et les estimations (expertises), et par un « Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ».

Le «Compte de résultat» est peu modifié. Enfin, «l'annexe» analyse la répartition de l'actif immobilier.

La méthode des coûts historiques, retenue pour l'entrée des éléments inscrits en comptabilité, demeure inchangée.

Tous les immeubles ont été évalués par des experts extérieurs qui en ont établi la valeur vénale au 31 décembre. Les changements de valeur ne sont pas traduits en comptabilité mais figurent en annexe conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995.

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine, définie par le législateur dans l'article 8 de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993.

La valeur de reconstitution, elle aussi définie par cette loi, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissement. Toutefois, afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses réparations inhérentes à toute gestion de patrimoine, elle dote chaque année une provision.

### ETAT DU PATRIMOINE

#### ACTIF

**Immobilisations locatives** : 35 228 201 €

Ce poste correspond au coût d'achat des immeubles hors taxe et hors frais, majoré le cas échéant du coût des travaux d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement dont ils ont fait l'objet et minoré des dépréciations exceptionnelles.

**Actifs immobilisés** : 175 370 €

Ce poste est constitué des agencements et aménagements amortis.

**Créances locataires** : 191 372 €

- Loyers et charges dus par les locataires : 45 336 €  
- Loyers et charges dus par les locataires inscrits en dou-  
teux : 146 036 €, provisionnés à hauteur de 86 825 €.

**Autres créances** : 434 112 €

- Créances fiscales : 57 206 €  
- Compte de provisions auprès des syndicats : 200 582 €  
- Autres débiteurs : 112 794 €  
- Associés souscriptions : 53 530 €

**Valeurs de placement et disponibilités** : 3 493 433 €

- Disponibilités : 3 493 433 €

#### PASSIF

**Dettes financières** : 4 693 390 €

- Dettes bancaires : 4 150 000 €  
- Dépôts de garantie : 543 390 €

**Dettes d'exploitation** : 160 673 €

- Honoraires restant dus à la société de gestion : 50 631 €  
- Fournisseurs divers : 2 112 €  
- Clients créditeurs (loyers perçus d'avance) : 107 930 €

**Dettes diverses** : 716 596 €

- Dettes fiscales (TVA) : 109 876 €  
- Dividendes bloqués : 8 738 €  
- Dividendes du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 : 567 954 €  
- Autres dettes et charges à payer : 30 028 €

### ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ (EN EURO)

|  | 31/12/15          | Entrées          | Sorties | 31/12/16          |
|--|-------------------|------------------|---------|-------------------|
| <b>Immobilisations incorporelles</b>       |                   |                  |         |                   |
| Immobilisations incorporelles              |                   |                  |         |                   |
| <b>Immobilisations corporelles</b>         |                   |                  |         |                   |
| Terrains et constructions locatives        | 33 205 296        | 3 205 597        |         | 36 410 893        |
| Immobilisations en cours                   |                   |                  |         |                   |
| Immobilisations corporelles d'exploitation | 197 500           | 21 985           |         | 219 485           |
| <b>Immobilisations financières</b>         |                   |                  |         |                   |
| Immobilisations financières                |                   |                  |         |                   |
|  | <b>33 402 796</b> | <b>3 227 582</b> |         | <b>36 630 378</b> |

### ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (EN EURO)

|  | 31/12/15         | Dotations      | Reprises       | 31/12/16         |
|--|------------------|----------------|----------------|------------------|
| <b>Immobilisations corporelles</b>                         |                  |                |                |                  |
| Dépréciation exceptionnelle<br>d'immobilisations locatives | 1 182 692        |                |                | 1 182 692        |
| Agencements des constructions                              | 3 571            | 40 544         |                | 44 115           |
| <b>Créances</b>  |                  |                |                |                  |
| Créances douteuses   | 42 012           | 62 420         | 17 607         | 86 825           |
| <b>Provisions</b>  |                  |                |                |                  |
| Pour risques et charges                                    | 576 775          | 98 266         | 239 591        | 435 450          |
| Pour gros travaux  |                  |                |                |                  |
|  | <b>1 805 050</b> | <b>201 230</b> | <b>257 198</b> | <b>1 749 082</b> |

Compte de régularisation actif et passif : 184 €

Charges constatées d'avance : 184 €

Produits constatés d'avance : 0 €

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### Capital :

Une augmentation de capital était ouverte et non clôturée au 31 décembre 2016.

Le capital nominal a été augmenté de 2 738 352 € par la souscription de 5 128 parts au nominal de 534 €.

Il s'établit au 31/12/2016 à 25 006 152 €.

### Prime d'émission :

- Prime d'émission : 13 185 223 €

- Prime d'émission en cours de souscription : 2 440 928 €

- Prélèvement sur la prime d'émission : 714 558 € dont

-226 611 € de frais d'acquisition des immeubles achetés en 2016

- remboursements de 9 546 € au titre de solde sur frais de notaire sur les acquisitions réalisées en 2015 et 2016

- Honoraires de souscriptions pour 497 211 €

- Frais d'augmentation de capital pour 281 €

**Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble :**  
Pas de cession au cours de l'exercice 2016.

### Report à nouveau :

Ce dernier a diminué de 295 398 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2015.

### Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2016 : 2 411 433 €

Distribution des 3 premiers acomptes : -1 703 862 €

4ème et dernier acompte versé en 2017 : -567 954 €

= Solde du résultat affecté sur le report à nouveau :  
139 617 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de juin 2017.

# COMPTE DE RÉSULTAT

## PRODUITS

### Produits de l'activité immobilière :

- Loyers : 3 071 560 €
- Charges et taxes refacturées : 611 387 €
- Produits des activités annexes : 37 438 €

### Autres produits d'exploitation :

- Reprise de provisions pour créances douteuses : 17 606 €
- Reprise de provisions pour grosses réparations : 239 591 €
- Transfert de charges : 640 953 €  
dont 226 611 € de frais d'acquisition et 414 342 € d'honoraires de souscriptions
- Produits divers : 180 €

### Produits financiers :

- Intérêts sur placement de la trésorerie : 4 057 €

### Produits exceptionnels :

- Produits exceptionnels : 2 186 €

## CHARGES

### Charges immobilières

- Charges et taxes récupérables sur les locataires : 611 387 €
- dont charges locatives récupérables : 298 685 €
- dont impôts et taxes récupérables : 312 702 €
- Charges d'entretien non récupérables : 2 954 €
- Gros travaux et réparations : 239 591 €
- Impôts et taxes non récupérables : 70 239 €
- dont impôts fonciers non récupérables : 68 946 €
- dont TVA non récupérables : 1 293 €
- Charges courantes : 23 347 €
- dont charges locatives non récupérables : 21 353 €
- dont prime d'assurance non récupérable : 1 525 €
- dont publicité légale : 469 €

### Charges d'exploitation de la Société :

- Honoraires de la Société de Gestion : 274 326 €
- Frais d'acquisition des immeubles : 226 611 €
- Dotations aux amortissements sur agencements : 40 543 €
- Honoraires du Commissaires aux Comptes : 10 960 €
- Provisions pour créances douteuses : 62 420 €
- Provisions pour grosses réparations : 98 266 €
- Pertes sur créances irrécouvrables : 0 €
- Rémunération de la gérance pour la recherche de capitaux et des immeubles (commissions de souscription) : 414 342 €
- Charges diverses : 80 250 €
- dont honoraires divers (expertise, dépositaire, huissiers, autres) : 64 544 €
- dont cotisation INSEE : 50 €
- dont taxes diverses : 13 934 €
- dont frais bancaires : 1 722 €

### Charges financières : 57 214 €

### Charges exceptionnelles : 1 075 €

# RAPPORT

## du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs, chers Associés  
Conformément aux dispositions prévues à l'article n° 21 de nos Statuts, nous vous présentons notre rapport de synthèse sur l'accomplissement de notre mission.

### Exercice 2016

Votre conseil s'est réuni quatre fois avec la Société de Gestion : les 4 février, 6 avril, 22 juin et le 3 novembre 2016.

Des échanges constructifs sur la situation du patrimoine, sa gestion et son renouvellement ont été effectués à chaque rencontre.

Au-delà de l'ensemble des chiffres contenus dans le rapport de la Société de Gestion, nous soulignons quelques points de références significatifs :

Pour l'année 2016, le taux d'occupation financier au 31/12/2016 ressort à 90,65 %.

Le résultat s'établit à 2 411 433 €, soit 57.83 €/part, contre 2 236 625 €, pour l'exercice précédent.

La distribution s'établit à 54,48 € par part ; le solde du résultat 2016 étant affecté au report à nouveau, ce dernier correspondant à un trimestre de dividende.

Le marché secondaire reste liquide.

Le prix moyen acquéreur s'est établi sur 2016 à 1012,45 €.

### AUGMENTATION DE CAPITAL

Au 1<sup>er</sup> septembre 2016 a été lancée une augmentation de capital de 11,7 M€ sur la base de 1 010 € par part.

Au 31 décembre 2016, la collecte s'élevait à 5 128 parts pour 5 179 280 €.

Elle se poursuit sur l'exercice 2017.

Un certain nombre d'acquisitions réalisées lors de l'année permettent de diviser le risque locatif en augmentation compte tenu de la conjoncture.

La libération par LATECOERE du local de PORTET sur GARONNE va nécessiter de tout mettre en œuvre pour une vente ou une relocation rapide.

### Assemblée Générale ORDINAIRE et Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE.

Le Jeudi 8 juin prochain, nous nous retrouverons en Assemblée Générale pour examiner les résolutions proposées par notre Société de Gestion : votre Conseil de Surveillance, après lecture du rapport du Commissaire aux Comptes, vous propose de voter l'ensemble des résolutions proposées.

Deux conseillers sortants : Monsieur Raymond NOEL et Monsieur André PUIS sollicitent le renouvellement de leur mandat.

Madame Eliane LIPPI ne se représente pas. Nous la remercions vivement pour le temps consacré à notre SCPI. Nous devons aussi pourvoir au remplacement de Mr Denys ARBOUCALOT qui vient de nous signifier sa démission. Nous perdons avec son départ un membre éminent de notre Conseil de Surveillance.

Nous évoquerons tous ces sujets lors de l'Assemblée Générale et sommes à l'écoute de vos observations.

Le Conseil de Surveillance.

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI Foncière Rémusat, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Galtier Expertises Immobilières et Financières, expert indépendant nommé par votre assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### 2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Pour fonder notre opinion, nous nous appuyons notamment sur la partie « Actif immobilier » de l'annexe aux comptes qui présente une estimation de l'inventaire du patrimoine détaillé par immeuble.

Sur la base des informations qui nous ont été commu-

niquées, nos travaux ont consisté à apprécier la concordance des valeurs estimées présentées dans les états financiers avec celles données par le rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale, dont elles sont issues.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### 3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Chalon sur Saône, le 18 avril 2017

KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne

**Samuel Brunneval**

Commissaire aux comptes

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## **CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### **Convention avec le cabinet Voisin**

Votre société, conformément à ses statuts, verse une rémunération au cabinet Voisin.

Ces honoraires liés aux prestations assurées par le cabinet Voisin au titre de l'administration de la société sont les suivantes :

- Pour les honoraires de souscription : le taux est fixé à 8 % hors taxes (9,60 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %) du prix total versé, prime d'émission incluse,
- Pour les transferts de parts effectués sans intervention de la société de gestion, il est perçu une somme forfaitaire de 30,49 € HT par cession de parts,
- Pour les cessions de parts effectuées par l'intermédiaire de la société de gestion, une commission de 4,5 % HT (5,40 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %) est perçue sur la somme revenant au cédant,
- Pour l'administration de la Société, la société de gestion perçoit une rémunération égale à 9 % HT (10,80 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %) des recettes locatives brutes HT.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, les honoraires de la société de gestion passés en charges s'élèvent à 688 668 euros et se décomposent comme suit :

- administration de la SCPI 274 326 euros
- honoraires de souscription : 414 432 euros

Chalon sur Saône, le 18 avril 2017  
KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne

**SAMUEL BRUNNEVAL**

Commissaire aux comptes



# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE *du* 8 juin 2017

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES A TITRE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION :

#### APPROBATION DES COMPTES

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2016, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations tra-  
duites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION :

#### QUITUS À LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion qui-  
tus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice  
2016.

### TROISIÈME RÉSOLUTION : CONVENTIONS SPÉCIALES

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport  
du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées  
à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, ap-  
prouve sans réserve lesdites conventions.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION : AFFECTATION DES RÉSULTATS

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société  
de Gestion, décide que le résultat de l'exercice 2016  
qui s'élève

|  |                |
|--|----------------|
| à .....                                    | 2 411 432,96 € |
| + report à nouveau de l'exercice précédent | 561 494,20 €   |
| TOTAL .....                                | 2 972 927,16 € |

sera affecté de la façon suivante :

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| distribution aux associés ..... | 2 271 816,00 € |
| report à nouveau .....          | 701 111,16 €   |
| TOTAL .....                     | 2 972 927,16 € |

### CINQUIÈME RÉSOLUTION : ÉLECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale, constatant l'échéance des man-  
dats de 3 membres du Conseil de Surveillance, à savoir  
Mme Eliane LIPPI, M. Raymond NOEL, M. André PUIS  
ainsi que la démission de M. Denis ARBOUCALOT dé-  
cide de nommer en qualité de membres du Conseil de  
Surveillance les 4 associés qui auront recueilli le plus  
grand nombre de suffrages parmi les candidats suivants :

associés sortants se représentant  
(par ordre alphabétique)  
M. NOEL Raymond  
M. PUIS André

associés faisant acte de candidature  
M. BOUTHIE Christian  
M. LESDOS Laurent  
M. MONDIN Didier  
M. SCHREINER Pascal  
M. SIMONETTI Fabien

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de  
Surveillance sont nommés pour trois ans, soit jusqu'à  
l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2020 afin de  
statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre  
2019.

#### SIXIÈME RÉOLUTION : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes
- de l'expertise des immeubles réalisée par GALTIER VALUATION

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- valeur comptable 33 429 738 €, soit 713,88 € par part
- valeur de réalisation 40 905 617 €, soit 873,53 € par part
- valeur de reconstitution 48 042 341 €, soit 1 025,93 € par part

#### SEPTIÈME RÉOLUTION : AUTORISATION D'ARBITRAGE

L'Assemblée Générale constate qu'aucune cession d'élément du patrimoine n'a été réalisée en 2016. Elle renouvelle son autorisation pour l'exercice 2017, dans les limites fixées par la loi.

#### HUITIÈME RÉOLUTION : AUTORISATION D'EMPRUNT

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion, au nom de la SCPI FONCIERE REMUSAT, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 20 % maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI FONCIERE REMUSAT, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017

#### NEUVIÈME RÉOLUTION : POUVOIRS SUR LES FORMALITÉS

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes les formalités légales de dépôt et de publicité.

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES A TITRE EXTRAORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION : AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

L'assemblée Générale décide de procéder à une augmentation de capital pour le porter à SOIXANTE MILLIONS QUATRE CENT TRENTE HUIT MILLE CENT VINGT EUROS (60 438 120 €) divisé en 113 180 parts d'une valeur nominale de 534 €, par voie de souscription en numéraire, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre le montant dans un délai déterminé. Chaque augmentation partielle sera soumise pour avis au Conseil de Surveillance.

A cet effet, l'assemblée générale décide de déléguer tous pouvoirs à la société de gestion pour fixer toutes les modalités nécessaires à la réalisation des opérations correspondant à ces augmentations de capital, en particulier le montant de la prime d'émission et la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION :

Compte tenu de la résolution qui précède et afin de corriger ou de préciser les statuts, l'Assemblée Générale décide de modifier les statuts comme suit :

## ANCIENNE RÉDACTION

### Article 8 – Augmentation Réduction de capital

La Société de Gestion pourra porter le capital social, en une ou plusieurs fois, à TRENTE MILLIONS CENT VINGT EUROS (30 000 120 €) divisé en 56 180 parts d'une valeur nominale de 534 €, par souscription en numéraire, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre le montant dans un délai déterminé. Chaque augmentation partielle sera soumise au Conseil de Surveillance.

A cet effet, les associés délèguent tous pouvoirs à la Société de Gestion pour fixer toutes les modalités nécessaires à la réalisation des opérations correspondant à ces augmentations de capital, en particulier le montant de la prime d'émission et la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts, figurant sur le registre prévu par l'article 214-93 du Code Monétaire et Financier, depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pourra décider d'augmenter le capital au-delà du montant fixé à l'alinéa 1 ci-dessus. Le capital peut aussi à toute époque être réduit, par décision extraordinaire des associés, pour quelque raison et de manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être ramené à moins de 152 449,02 €.

## NOUVELLE RÉDACTION

### Article 8 – Augmentation Réduction de capital

La Société de Gestion pourra porter le capital social, en une ou plusieurs fois, à *SOIXANTE MILLIONS QUATRE CENT TRENTE HUIT MILLE CENT VINGT EUROS (60 438 120 €) divisé en 113 180 parts* d'une valeur nominale de 534 €, par souscription en numéraire, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre le montant dans un délai déterminé. Chaque augmentation partielle sera soumise au Conseil de Surveillance.

A cet effet, les associés délèguent tous pouvoirs à la Société de Gestion pour fixer toutes les modalités nécessaires à la réalisation des opérations correspondant à ces augmentations de capital, en particulier le montant de la prime d'émission et la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts, figurant sur le registre prévu par *la réglementation*, depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pourra décider d'augmenter le capital au-delà du montant fixé à l'alinéa 1 ci-dessus. Le capital peut aussi à toute époque être réduit, par décision extraordinaire des associés, pour quelque raison et de manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, *être inférieur au minimum légal requis*.

## ANCIENNE RÉDACTION

### Article 10 – Droit des associés

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé dans la Société résultent des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Les certificats représentatifs de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société à l'occasion de toute inscription au Registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question. Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un officier ministériel, une autorité consulaire ou toute autre autorité officielle. Un autre certificat de parts sera alors délivré sans frais.

## NOUVELLE RÉDACTION

### Article 10 – Droit des associés

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé dans la Société résultent des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Les certificats représentatifs de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles.

*Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société à l'occasion de toute inscription au Registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.*

## ANCIENNE RÉDACTION

### Article 13 – Droits des parts

Chaque part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article 8, pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelques mains qu'elles passent.

Toutefois, le cédant cesse de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du mois au cours duquel la transaction est intervenue. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter, auprès de la Société, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales même Extraordinaires, et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre. La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

## NOUVELLE RÉDACTION

### Article 13 – Droits des parts

Chaque part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article 8, pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelques mains qu'elles passent.

Toutefois, le cédant cesse de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du mois au cours duquel la transaction est intervenue.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter, auprès de la Société, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

*Les usufruitiers et nus-proprétaires doivent également se faire représenter par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. Toutefois, à défaut de notification à la Société de leur représentant, toute communication sera effectuée à l'adresse de l'usufruitier. Sauf convention contraire notifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et au nu-proprétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.*

*La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire.*

## ANCIENNE RÉDACTION

### Article 14 – Transmission des parts sociales entre vifs TRANSMISSION ENTRE VIFS

La transmission des parts peut s'effectuer soit par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la Société, soit directement par l'associé dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

Toute transaction de gré à gré est considérée comme une opération sans intervention de la Société de Gestion.

1) Cession par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente (intervention de la Société de Gestion)

#### TRAITEMENT DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion sont recevables. Les annulations ou modifications d'ordre en cours sont soumises aux mêmes modalités de traitement.

L'inscription des ordres d'achat est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus. Les fonds doivent être adressés à la Société de Gestion au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande. Il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

Pour tout ordre de vente, les certificats nominatifs de propriété doivent être restitués à la Société de Gestion. La durée de validité d'un ordre de vente est d'un an à compter de son enregistrement.

*Le reste de l'article demeure inchangé.*

## NOUVELLE RÉDACTION

### Article 14 – Transmission des parts sociales entre vifs TRANSMISSION ENTRE VIFS

La transmission des parts peut s'effectuer soit par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la Société, soit directement par l'associé dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

Toute transaction de gré à gré est considérée comme une opération sans intervention de la Société de Gestion.

1) Cession par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente (intervention de la Société de Gestion)

#### TRAITEMENT DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion sont recevables. Les annulations ou modifications d'ordre en cours sont soumises aux mêmes modalités de traitement.

L'inscription des ordres d'achat est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus. Les fonds doivent être adressés à la Société de Gestion au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande. Il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

Pour tout ordre de vente, les certificats nominatifs de propriété doivent être restitués à la Société de Gestion. La durée de validité d'un ordre de vente est d'un an à compter de son enregistrement. *Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de 12 mois maximum sur demande expresse de l'associé.*

*Le reste de l'article demeure inchangé.*

## ANCIENNE RÉDACTION

### Article 15 – Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant. A cet effet, les héritiers, ayant droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte notarié ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayant droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision,

de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nu-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

### NOUVELLE RÉDACTION

#### Article 15 – Transmission par décès

*En cas de décès d'un associé, les héritiers, ayant droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte notarié ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.*

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayant droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nu-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

### ANCIENNE RÉDACTION

#### Article 16 – Nomination de la SOCIETE DE GESTION

La société est administrée par une société de gestion personne morale.

La Société VOISIN, Société par Actions Simplifiée, au capital social de 349 400 €, dont le siège social est situé 15 place Grangier à DIJON, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 22/07/2014 sous le n° GP-14000026 est désignée société de gestion pour une durée indéterminée. Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire, ou en liquidation de biens, sa démission, sa révocation ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une nouvelle Société de Gestion nommée en Assemblée Générale, statuant conformément à la loi et convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance.

### NOUVELLE RÉDACTION

#### Article 16 – Nomination de la SOCIETE DE GESTION

La société est administrée par une société de gestion personne morale.

La Société VOISIN, Société par Actions Simplifiée, au capital social de 349 400 €, dont le siège social est situé 15 place Grangier à DIJON, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 22/07/2014 sous le n° GP-14000026 est désignée société de gestion pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire, ou en liquidation de biens, sa démission, sa révocation ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une nouvelle Société de Gestion nommée en Assemblée Générale *Ordinaire*, statuant conformément à la loi et convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance.

### ANCIENNE RÉDACTION

#### Article 21 – Conseil de Surveillance

##### 1. NOMINATION

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Ce conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Chaque membre doit détenir au moins 5 parts pour pouvoir siéger au Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans.

Tout membre du Conseil de Surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat.

Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à sept, le Conseil devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion proposera aux associés de voter sur la résolution concernant la nomination des membres du Conseil de Surveillance par mandats impératifs. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

*Le reste de l'article demeure inchangé.*

## **NOUVELLE RÉDACTION**

### **Article 21 – Conseil de Surveillance**

#### **1. NOMINATION**

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Ce conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Chaque membre doit détenir au moins 5 parts pour pouvoir siéger au Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans.

Tout membre du Conseil de Surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat.

Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à sept, le Conseil devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion proposera aux associés de voter sur la résolution concernant la nomination des membres du Conseil de Surveillance par mandats impératifs.

*La société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du conseil de surveillance. Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des*

*membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste de candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.*

*Le reste de l'article demeure inchangé.*

## **ANCIENNE RÉDACTION**

### **Article 25 -Assemblées générales - Forme**

#### **- convocation**

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année, en Assemblée Générale, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jours et heure indiqués par l'avis de convocation. Les Assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre endroit en France métropolitaine.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le ou les Commissaires aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit de un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte :

- à une modification des statuts,
- à l'approbation d'un avantage en nature ou la constitution d'un avantage particulier,
- à une modification de la politique d'investissement,
- à une modification des modalités de fixation du prix de la part,
- à l'ouverture d'une augmentation de capital après 3 ans sans souscription.

*Le reste de l'article demeure inchangé.*

## NOUVELLE RÉDACTION

### Article 25 - Assemblées générales - Forme

#### - convocation

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année, en Assemblée Générale, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jours et heure indiqués par l'avis de convocation. Les Assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre endroit en France métropolitaine.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le ou les Commissaires aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit de un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte :

- à une modification des statuts,
- à l'approbation d'un avantage en nature ou la constitution d'un avantage particulier,
- à une modification de la politique d'investissement,
- à une modification des modalités de fixation du prix de la part,
- à l'ouverture d'une augmentation de *capital après 5 ans sans souscription*.

*Le reste de l'article demeure inchangé.*

### TROISIÈME RÉOLUTION : POUVOIRS POUR LES FORMALITÉS

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes les formalités légales de dépôt et de publicité.





## GOUVERNANCE DE VOISIN

VOISIN est une filiale de FONCIERE ATLAND (SIIC cotée Euronext Compartiment C). Une organisation a été définie afin d'assurer l'indépendance des activités entre le groupe ATLAND et VOISIN, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

VOISIN exerce la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé.

La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de société de gestion de portefeuille délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers. VOISIN a été agréée le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à VOISIN de gérer cinq SCPI dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers.

VOISIN a également obtenu le 27 janvier 2016 une extension d'agrément afin de lui permettre de gérer des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI). Depuis lors, deux OPCIs dont le capital a été souscrit par des investisseurs institutionnels ont été également agréés.

Ces agréments tant pour la gestion des SCPI que pour celle des OPCIs ont été délivrés au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures.

Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont de ses activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figurent la **CONFORMITE ET LE CONTROLE INTERNE**. Ceux-ci ont pour objet de vérifier :

- Pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont données dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la lutte contre le blanchiment d'argent.

- Pour l'actif de vos SCPI : le comité immobilier décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du comité, la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.

La **PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS** constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne.

Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds.

Les conditions de recours éventuels aux services fonctionnels du groupe ATLAND dans la gestion des immeubles de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

La gestion locative, comptable et technique des immeubles de votre SCPI est effectuée par VOISIN.

La fonction de **GESTION DU RISQUE** veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de vos SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la **LIQUIDITE** de votre placement. Des ratios ont été définis afin de pondérer le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. Ainsi, le principe énoncé est que le poids d'un loyer ne représente pas plus de 5% du loyer annuel du patrimoine immobilier calculé sur la projection de loyer de l'exercice N+1. Une dérogation a été mise en place en période de développement de la SCPI. Une dérogation peut être acceptée si le loyer ou le locataire représentait ponctuellement plus de 5%, la durée ferme de son bail devant être au minimum de 6 ans afin que son ratio d'emprise diminue dans le temps. A l'identique, le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio prudentiel. Pour les compagnies d'assurance souscrivant pour les unités de compte de leurs contrats, le volume total qu'elles représentent au niveau de chaque SCPI ne pourra pas excéder 30% de la capitalisation au global et 10% par société d'assurance. Pour tout autre souscripteur, il est fixé un plafond d'alerte à 5 millions d'euros. Tout dépassement de ce seuil devant faire l'objet d'une validation de la direction générale sous contrôle du RCCI. Ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la société de gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de vos SCPI, la meilleure liquidité possible à votre

placement immobilier, qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

La **REMUNERATION** de **VOISIN** est assise sur le revenu net perçu par votre SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre société de gestion.

A cet égard, VOISIN a, au 31 décembre 2016, enregistré 320 262 € au titre des commissions nettes de souscription et de 274 326 € au titre des commissions de gestion.

Le contrôle de la provenance des fonds est exercé afin de lutter contre le blanchiment de capitaux issus d'une activité illégale (DISPOSITIF TRACFIN). Des contrôles systématiques sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

Pour assurer votre **INFORMATION**, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletin trimestriel et rapport annuel). VOISIN présente également ses travaux au Conseil de surveillance de votre SCPI qui est réuni régulièrement et conformément à la note d'information. La note d'information de votre SCPI qui vous a été remise lors de votre souscription détaille également le fonctionnement de votre SCPI.

Ce fonctionnement est **CONTROLE**, outre par les équipes internes de VOISIN et ATLAND en charge du contrôle, également par voie **EXTERNE** : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de votre SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux).

La société AGAMA effectue également des contrôles périodiques externes. Un expert immobilier indépendant est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

## **Contrôle comptable et financier des opérations intéressant les SCPI gérées par voisin**

Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :

- garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité,
- promouvoir un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence,
- produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :

- «PREMIANCE», pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles,
- «UNICIA», pour la gestion des parts.

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion VOISIN a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes : SCPI/OPPCI

- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs  
Le comité de rémunération, mis en place au niveau de FONCIERE ATLAND, actionnaire indirect de VOISIN, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par VOISIN pour l'exercice 2016 a représenté 1 063 943 € pour un effectif temps plein de 18,4 personnes à fin 2016.

La Société de Gestion VOISIN a consacré un budget de 52,6 % (27,7 % en rémunération fixe et 24,9 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public  
Capital social au 31/12/2016 : 25 006 152 €  
RCS 349 658 005 DIJON  
Siège social : 15 Place Grangier – BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX  
E-Mail : [contact@scpi-voisin.com](mailto:contact@scpi-voisin.com)  
Site internet : [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)

#### **SOCIÉTÉ DE GESTION**

VOISIN S.A.S. au capital social de 349 400 €  
Siège social : 15 Place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX  
Tél. : 03.80.30.20.40 – Fax : 03.80.30.22.73  
RCS B 310.057.625 DIJON  
Agrément AMF : n° GP-14000026 en date du 22/07/2014  
[www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)

#### **RESPONSABLES DE L'INFORMATION**

Patrick LAFORET  
Rachèle KRUMM

#### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Titulaire : Société KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne SAS  
51 rue de Saint Cyr – 69009 LYON  
Suppléant : M. Jean-Marc LABORIE – 9 avenue Parmentier  
31000 TOULOUSE

#### **EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION**

GALTIER VALUATION  
595 avenue André Malraux – 54600 VILLERS LES NANCY

#### **DÉPOSITAIRE**

CACEIS BANK France - 1-3 Place Valhubert - 75013 PARIS

#### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Président : M. Jean-Pierre DELPECH  
Vice Présidente : Mme Simone METGE  
Membres :  
M. Denis APVRILLE  
M. Denys ARBOUCALOT  
M. Gérard ELBAZ  
M. Michel GAZANIOL  
M. Antoine GUILHEM de POTHUAU  
M. Marcel GOURGUE  
Mme Eliane LIPPI  
M. Raymond NOEL  
M. André PUIS  
SC LECLERC DANGE représentée par M. David LECLERC







S | C | P | I **FONCIERE** REMUSAT  
SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public  
Capital social au 31.12.2016 : 25 006 152 €  
RCS 349 658 005 DIJON  
Siège social : 15 Place Grangier – BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX  
Tél. : 03.80.30.20.40 – fax : 03.80.30.22.73  
E-Mail : [contact@scpi-voisin.com](mailto:contact@scpi-voisin.com)  
Site internet : [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)  
Crédit photos : Fotolia

VOISIN  
GROUPE  
ATLAND